

Lindås kommune
Byggesaksavdelingen

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Inge A. Johannessen

Dato:
03.05.2019

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK – GBNR. 137/760 I LINDÅS KOMMUNE

Det søkes herved om tillatelse til tiltak på gbnr. 137/760 i Lindås kommune. Tiltaket gjelder oppføring av nytt næringsbygg, se vedlagte situasjonsplan og tegninger. Bygget oppføres i tråd med reguleringsplan.

Tiltakshaver er Galteråsen AS, ved Henrik A. Lund.

Per i dag er den konkrete bruken av bygget ikke avklart. Dette er fordi bygget ennå ikke har fått leietakere. Planen er at det skal leies ut til virksomhet(er) etter godkjenning. Vi mener at det bør være tilstrekkelig å ta stilling til søknaden med utgangspunkt i at bygget skal brukes til næringsvirksomhet. Dette er for øvrig i tråd med reguleringsplan som avsetter arealet til næring/kontor/industri. Dersom fremtidig bruk skal endres utover det som forutsettes i søknad, må det søkes bruksendring. Dette har vært praksis i tidligere lignende saker. Vi håper bygningsmyndigheten kan legge dette til grunn også i denne saken. Dette er også grunnen til at en ikke har søkt om en konkret tillatelse overfor Arbeidstilsynet, se nedenfor under pkt. 9.

1. Planstatus:

Eiendommen er regulert. Gjeldende reguleringsplan er «Reguleringsplan for Galteråsen industriområde gnr 137 bnr 1 og 17, del av bnr 13», planid. 1263-200903.

Arealformålet er næring/kontor/industri.

2. Naboforhold:

Tiltaket er nabovarslet i henhold til naboliste fra Lindås kommune. Det foreligger ingen merknader. I søknadsomgangen er det gjort noen mindre endringer i tegningsgrunnlaget. Endringen består i at taket er endret fra valmtak til gesimsløsning. Videre er det i planløsning tatt vekk alternativ for innskutt dekke. Sistnevnte er heller ikke varslingspliktig da det går på planløsning. Vi anser ikke disse for å utløse nytt krav til nabovarsel.

3. Dispensasjon:

Tiltaket er ikke avhengig av dispensasjon.

4. Utnyttingsgrad:

Tillatt utnyttingsgrad er i flg. reguleringsplan § 2.1.3 maks. 80% BYA. Det omsøkte tiltak har en samlet utnyttingsgrad på 25,41% BYA. Vi er således innenfor kravet. Se ellers vedlegg A-1.

5. Vann og avløp:

Eiendommen skal ikke tilknyttes vann og/eller avløp i første omgang. Det er derfor ikke prosjektert med noen løsning. Hvorvidt dette vil bli gjort på et senere tidspunkt, avhenger helt av hvilken type virksomhet som kommer inn som leietaker i bygget. Dersom ny bruker av bygget er avhengig av nytt utslipp vil det selvsagt bli omsøkt i ny sak overfor kommunen.

6. Avkjørsel og vei:

Eiendommen har tilgang til kommunalvei helt inn til egen tomt. Avkjørsel er del av reguleringsplanen for eiendommen. Det legges således til grunn at avkjørsel til omsøkte eiendom allerede er godkjent. Antall parkeringsplasser/mulige brukere av denne følger av det antall parkeringsplasser som kreves for bygget. Vi er av den oppfatning at dette også må anses godkjent som følge av reguleringsplanen.

7. Ansvarsretter/kontroll:

Arkoconsult AS erklærer ansvarsrett som ansvarlig søker. Helgesen tekniske bygg AS (HTB) erklærer ansvarsrett for alle andre ansvarsområder tilknyttet tiltaket. Se vedlagt gjennomføringsplan for nærmere opplysninger.

8. Rekkefølgekrav

Reguleringsplanens § 1.3 har flere rekkefølgekrav som gjelder for tiltak innen planområdet. Ettersom området allerede delvis er utbygget, er kravene allerede ivaretatt. Vi kan ikke se at det inntreffer særlige krav i forbindelse med denne saken.

9. Andre forhold:

Vi har søkt Arbeidstilsynet om godkjenning av nytt tiltak ettersom bygget er ment som arbeidsplass for fremtidige virksomheter. Søknaden er imidlertid av generell karakter, da det i skrivende stund ikke er avklart hvilke virksomheter som blir leietakere av bygget. Det er derfor ikke mulig å si noe konkret om hvilke forhold som må være ivaretatt utover det som gjelder generelt for selve bygget. Det vil f. eks. ikke være mulig å ta stilling til om virksomheten vil medføre forurensning av atmosfæren. Vi har derfor valgt å legge ved kopi av søknad sendt Arbeidstilsynet, se vedlegg Q-1. Vi håper dette er tilstrekkelig i første omgang til at byggesak kan behandle saken. Det vil uansett bli nødvendig med ny søknad til Arbeidstilsynet for den enkelte virksomhet etter hvert som disse kommer til. Byggesak vil da få anledning til å prøve vilkårene på nytt.

Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon vedrørende saken, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 97019880

Fax: +47 56191130

Epost: inge@arkoconsult.no