



Helgesen Tekniske Bygg AS
Larissa Dahl
Valestrandsfossen
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar: Larissa Dahl
Vår: 15/422 - 15/9480

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
05.05.2015

Førebels svar - trong for tilleggskommunikasjon gbnr 108/88

Kommunen stadfestar å ha motteke dykkar søknad 03.02.15.

Søknad gjeld oppføring av tilbygg til industribygg på eigedom gbnr. 108/88. Søknad gjeld utviding av bygningsmasse til Rognaldsen bakeri. Tiltaket omfattar riving av eksisterande bygningsmasse med BRA opplyst til å vere om lag 156 m², samt oppføre tilbygg med fotavtrykk BYA gjeve til om lag 655 m², og bruksareal BRA gjeve til om lag 1045 m². Tilbygget er opplyst å ha gesimshøgde på 9,3 meter. Netto auke i bygd areal vert om lag 499 m².

Tomteutnytting etter gjennomført tiltak er i søknad opplyst å vere 55,81 %-BRA.

I 2009 vart det godkjent eit tilbygg med 760 m² BYA, 1186 m² BRA og gesimshøgde 8,80 m.

Planstatus

Det ligg ikkje føre reguleringsplan for arealet. Eigedomen er omfatta av kommunedelplan Lindås kommune for Lindåsosane (1263-2003). Arealet er i nemnde plan og i framlegg til ny plan sett av til næringsføremål. Kommuneplanen sett ikkje grense for tomteutnytting, og har ikkje gjeve føringar for gesims- og mønehøgde på byggverk.

Det er søkt om dispensasjon frå reguleringskravet i pkt. 2.1 i nemnde gjeldande plan.

Saka har vore på ekstern høyring, det ligg ikkje føre uttale.

Saka har vore på intern høyring, med følgjande uttale:

Uttale til dispensasjonssøknad frå planavd. i Lindås kommune:

Det vert vist til høyringsbrev datert 18.02.2015 og tilhøyrande vedlegg.

Planavdelinga er einig i at det høyringsbrevet legg til grunn for dispensasjonen. I tillegg vil vi orientere om kva som ligg i planframlegget for kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden (2011-2023). Planprosessen er no komt så langt at det er gjort ein KU for dei innspela som PMU vedtok skulle takast inn i plandokumenta igjen. Dette gjeld

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567
Org.nr. 935 084 733



blant anna innspel om sjøsettingsplass i Lindås. Den tomte som utpeikar seg som beste lokalitet for sjøsettingsplass ligg rett aust for Rognaldsen bakeri (sjå skissa nedanfor).



Figur 1: Framlegg til avgrensing av småbåtanlegg i Ådnevik

Vegtilkomst til småbåtanlegget:

Utfordringa for eit sjøsettingsanlegg for fritidsbåtar er vegtilkomst heilt ned til sjø. Ei direkte avkøyning frå Fv415 vert ikkje tilrådd då vegstykket her er nokså uoversikleg slik det ligg i dag. Det vil vere meir tilrådeleg å satse på ei felles avkøyning med Rognaldsen bakeri. Terrenget frå platået ved Rognaldsen og ned til sjø er i utgangspunktet vurdert til å vere eigna for opparbeiding av tilkomstveg.

Kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden skal leggast ut til nytt offentleg ettersyn i løpet av mai. Planavdelinga tilrår at det som eit vilkår for dispensasjon vert teke omsyn til ein framtidig vegtilkomst kring og søraust for bakeriet. Dette gjeld også med omsyn til eventuell varelevering som kan kome i konflikt med ein tilkomstveg.

«(...)Med omsyn til framtidig utvikling og tilgrensande område, burde tiltaksområdet på eit tidspunkt vore regulert. Dersom det vert krav om reguleringsplan, tilrår vi at de oppfordrar om samarbeid med tilgrensande sjøsettingsanlegg om ein felles reguleringsplan.

Dersom saka endar opp med dispensasjon frå plankrav, bør dette gjerast med strenge vilkår for å ta omsyn til dei innspela som er komt inn. Planavdelinga har tidlegare foreslått vilkår om vegtilkomst til framtidig sjøsettingsanlegg aust for Rognaldsen. Siste setning i kommuneplanen si føresegn 2.4 må krevjast. Konsekvensar av anlegget må dokumenterast

På den andre sida, bør ein vurdere kva ein risikerer med å la dette gå på dispensasjon. Det kan godt hende at dette er ei sak som bør avgjerast politisk fyrst som sist. Vi ville ha skrive opp saka til PMU (.....)»

Plassering og høgde

Delar av det omsøkt tiltaket ligg i 100-metersbeltet langs sjø, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 1-8, det er naudsynt med søknad om dispensasjon frå nemnde for å kunne handsame søknad om rammeløyve. Vidare er det opplyst at tiltaket har ein gesimshøgde på 9,3 meter som er i strid med pbl § 29-4, 1.ledd, 3.punktum som sier at bygning med gesimshøgde over 8 meter bare kan førast opp der det har heimel i plan etter kapittel 11 og 12 i plan- og bygningslova, tiltaket krev dispensasjon frå nemnde.

Tiltaket i sin storleik og omfang er etter kommunen si vurdering eit større bygge- og anleggstiltak som det i pbl § 12-1, 3.ledd spesifikt går fram at det krevast reguleringsplan for før det kan gjevast løyve etter pbl § 20-1. Eit evt. løyve frå kommunen vil måtte dispensere frå pbl. § 12-1, 3.ledd.

Innsendt situasjonsplan syner ikkje parkeringsløyving for bygningsmassen og heller ikkje manøvreringsareal i høve omsøkt tilbygg og portar for varelevering/-henting dimensjonert for større køyretøy. Slik vi forstår situasjonen i området i dag vil naudsynt parkering og køyreareal etter ei evt. utbygging, i hovusak ligge på gbnr. 108/556, som er sett av til LNF føremål i kommuneplanen. Opparbeiding av infrastruktur på eigedomen vil krevje dispensasjon frå pkt. 3.1 i kommuneplanen, LNF-føremål.

Søknad om ansvarsrettar

Det er ikkje søkt om ansvarsrett som ansvarleg prosjekterande, søknad om ansvarsrett og gjennomføringsplan dekkar berre søkjar-funksjonen, minste krav ved søknad om rammeløyve er at naudsynte prosjekterande skal vere på plass som td. arkitektur osv.

Mottakskontroll

Kommunen har kontrollert søknaden og finn at den ikkje er fullstendig, jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 5-4. Vi ber om at søknaden vert supplert med følgjande dokumentasjon:

1. Søknad om dispensasjon frå pbl. § 1-8 100-metersbeltet langs sjø.
2. Søknad om dispensasjon frå pbl. § 29-4, 1.ledd, 3.punktum – gesimshøgde over 8 meter utan at det ligg føre reguleringsplan.
3. Søknad om dispensasjon frå pbl. § 12-1, 3. ledd, krav om reguleringsplan for større byggetiltak.
4. Oppdatert situasjonsplan som syner køyreveg, parkering og manøvreringsareal for levering/henting av varer, tilkomst til porter på austsida av tilbygget.
5. Søknad om dispensasjon frå kommuneplan pkt. 3.1 LNF område for opparbeiding av parkerings- og køyreareal for tilkomst til/frå nytt tilbygg.
6. Oppdatert gjennomføringsplan og søknad om naudsynte ansvarsrettar som td. arkitektur.
7. Nemnde dispensasjonssøknadar må nabovarslast.

Sakshandsamingsfrist

Tiltaket krev dispensasjon og er ikkje omfatta av tidsfristane i plan- og bygningslova med forskrift.

Vurdering

Etter ei samla vurdering har vi komme fram til at administrasjonen, ved handsaming av ovannemnde naudsynte dispensasjonar, vil vere negativ til å gje løyve og søknaden må leggjast fram for politisk utval.

Vidare saksgang

Skrivefrist til Plan- og miljøutval den 10.06.15, er 18.05.15.

Det ligg føre merknadar med omsyn til tiltaket, merknadane er relevante og vil verte handsama, innsendar vil verte part i saka og vere mottakar av politisk vedtak.

Ved positivt eller negativt utfall hjå PMU vil det vere 3 vekers klagefrist, evt. klage skal handsamast politisk før det vert sendt fylkesmannen for endeleg avgjerd. Med omsyn til ferieavvikling osv. vil neste aktuelle politiske møte for klagehandsaming verte 02.09.15 evt. 11.11.15, før saka vert sendt fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Gebyr

Gebyr vert rekna ut i frå Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste. Det vert sendt ut krav om gebyr i samsvar med gjeldande forskrift når saka er ferdig handsama.

Med helsing

Tor Hegle
Einingsleiar byggesak

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Gorman Rognaldsen AS
Helgesen Tekniske-bygg AS

Veråsvegen 234 5955
Valestrandsfossen 5281

LINDÅS
VALESTRANDSFOSSEN

Mottakarar:

Helgesen Tekniske Bygg AS

Valestrandsfossen 5281

VALESTRANDSFOSSEN