

Lindås Kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ
Att:Eilin Houlison Molvik

Deres referanse 15/422

Vedlegg F3

ANGÅENDE PROSJEKT: 1841 – UTVIDELSE PRODUKSJON-LAGER

DATO: 13. mai 2015

SVAR PÅ MANGELBREV VEDR. TILBYGG GOMAN ROGNALSDEN GBNR 108/88 M.FL.

Bakgrunn

Det ble tidligere sendt søknad om dispensasjon fra pkt. 2.1 plankrav i gjeldende plan. Dispensasjonssøknad med søknad om rammetillatelse ble nabovarslet. Det har kommet en merknad i saken fra Henrik Sørensen Lindås. Merknaden ble besvart av ansvarlig søker i vedlegg C4.

Saken ble sendt til Fylkesmannen og Fylkeskommunen på høring. Det kom ingen merknad fra myndigheter.

Kommunen har skrevet brev den 5.05.15 med krav om flere dokumenter i saken, samt krav om ny dispensasjonssøknad og ny nabovarsel.

Her kommer det ny dispensasjonssøknad, vedlegg 1, som ble nabovarslet 6.05.15 med flere tilleggsopplysninger etterspurt i brev av 5.05.15.

Dispensasjon fra pkt. 3.1 i kommuneplan (fra LNF-område) knyttet parkerings-kjøreareal går ut.

Fristen for nabomerknader er ikke utløpt. Men etter avtale med saksbehandler 05.05.15 sender vi manglende opplysninger nå. Evt. nabomerknader blir besvart i ettertiden.



Planstatus

Tiltaket ligger i uregulert område. Gjeldende plan er kommuneplanen for Lindås kommune av 2003. I gjeldende planen pkt.2.1 er det satt krav om reguleringsplan for tiltaket kan gjennomføres. I PBL § 12-1 er det også satt krav om reguleringsplankrav for større byggetiltak.

Tiltaket ligger innenfor 100-meters belte langs sjø og krever dispensasjon fra PBL § 1-8. Tiltaket ligger ikke i konflikt med 30-meters funksjonell strandsone, som beskrevet i kommuneplan for Lindås kommune av 2003

Tiltaket er i strid med kommuneplanen, pkt. 2.1 og krever dispensasjonen fra plan -og bygningsloven § 19-2, jfr §§ 11-6 og PBL § 12-1.

Tilleggsopplysninger:

Høyde på tilbygget

Det omsøkte tilbygget har bruksareal på 1045 m² og gesimshøyde på 9,3 m. Gesimshøyden på over 8 m vil være i strid med PBL § §29-4, 12-1 og krever dispensasjon.

Tidligere i 2009 i sak 2008/2137 ble det godkjent større tilbygg (bruksareal på 1186 m²) med gesimshøyde på 8,8 m.

Det omsøkte tiltaket skal være utvidelse av eksisterende bygg. Tilbyggets utforming, valg av fasadefarge, takvinkel vurdert ift utbygningsmasse og omkringliggende terreng, samt nødvendig høyde for å få funksjonelle og brukbare lokaler for bakeridriften.

Vi har i tegninger og form opprettholdt samme uttrykk som eksisterende bygningsmassene.

Da tilbygget vil være noe høyere enn eksisterende bygningsmasse, er det lagt inn ett langsgående bånd med mørkere farge for å bryte opp fasaden og dempe høyde-inntrykket.

Høyden på tilbygget er nødvendig for produksjon pga. økende arbeidsmengde og plassmangel.



Parkerings-manøvreringsareal

LNF-område

Kommunen mente i brevet, datert 05.05.15 at deler av tiltaket (parkering og kjøreareal) på Gbnr 108/556 ligger i LNF-område og krever dispensasjon fra pkt. 3.1 i gjeldende kommuneplanen.

I dispensasjonssøknad, vedlegg 1, har vi søkt om følgende dispensasjoner: fra pkt. 2.1; 3.1 i gjeldende kommuneplan, PBL §§1-8, 29-4, 12-1.

Ved utarbeidelse av utomhusplan, vedlegg 2, ble det kontrollert og bekreftet at tilbygget krever ikke endring av tidligere godkjent planering/parkeringsareal. **Såleis dispensasjon fra pkt. 3.1 i kommuneplan går ut.**

Planering/parkering godkjent i 2008

Bakeri har nødvendig areal for planering/parkering godkjent i dispensasjonssak 2008/2137 i 2008. Dette er dokumentert med «as built» tegninger, vedlegg 3, sendt ved søknad om ferdigattest for parkeringsplasser i sak 2008/2137.

Dette er vist som lyst grått areal på vår utomhusplan, vedlegg 2.

Tiltaket vil gi behov for ytterligere parkering. Det er vist mulighet for 39 parkeringsplasser, som vi anser som tilstrekkelig. Se vedlegg 2 og beregninger nedenfor.

Parkeringssituasjon

Det er følgende krav til parkeringsnormer i vedtatt vedtekter nr.199 til bygningsloven for Lindås kommune til pbl §117, av 1986:

For **industri, verksted, lagerbygg** er det krav om **1 p-plass per 100 m2** bruksareal.

Eksisterende bruksareal på Goman Rognaldsen AS per i dag er 2812 m2.

Framtidig bruksareal ved oppført tilbygg (med BRA på 1045 m2) blir:

$2812+1045= 3857 \text{ m}^2$

Parkeringskrav blir $3857/100 = 38,5$ parkeringsplasser.

Ansvarlig søker har vist **39** parkeringsplasser på utomhusplan, vedlegg D2 i samsvar med krav i vedtektene.

Varelevering til tilbygg

Kjøring til porter i gavl på utvidelse/tilbygg er ikke dimensjonert til vogntog. Levering til og fra porter skjer med vanlige varebiler uten tilhenger. Porter i gavl skal brukes i samband med avfallshåndtering til bedriften. Avfall skal lagres inne av hygieneårsak. Det er lite trafikk i samband med disse portene.

Manøvrering av store biler

Utomhusplan, vedlegg 2, viser med røde stiplet linjer manøvrering av store biler på plassen. Det er avsatt tilstrekkelig areal for manøvrering på plassen.

Vannledningen

Det er privat ledning VL 32 som forsyner Gbnr 109/27 som blir berørt av tiltaket.

Ansvarlig søker har konferert løsning med Atle Dingen i VA-etat ved Lindås kommunen. Kum som er plassert under planlagt tilbygg skal flyttes sørover mot Gbnr 109/27 for framtidig omlegging ved evt. skade.

Avstand til sjø

Det omsøkte tilbygget ligger 65 m fra sjøen i luftlinje. Tiltaket kommer ikke i konflikt med 30-meters funksjonelle strandsone, avsett i kommuneplankart.

Tidligere godkjent tilbygg ligger 48 m fra sjøen. Det omsøkte tilbygget er plassert på sør-øst side, vendt innover fra sjøen. Såleis tiltaket kommer ikke nærmere sjøen enn bygget står fra før.

Veitilkomst til framtidig småbåtanlegg

Tilbygget vil ikke hindre for framtidig regulering av området. I Kommunedelplanen for Lindåsosane som er under arbeid nå, er område avsett til næring. Område grenser med småbåtanlegg rett øst fra Rognaldsen bakeri. Planavdeling ved Lindås kommune ser utfordring i oppføring av tilbygg nær evt. veitilkomst for sjøsettingsanlegg og småbåtanlegget. Tiltaket er ikke til hinder for framtidig veitilkomst for båtanlegg. Det er tilstrekkelig plass til evt. veitilkomst på utsiden av omsøkt tiltak.

Tiltakshaver er positiv til etablering av veitilkomst til båtanlegget og ser ingen utfordring i dette.



Gjennomføringsplan og ansvarsretter

Det er vedlagt søknad om ansvarsrett for prosjektering av arkitektur, tiltaksklasse 1 og for søkerfunksjon, tiltaksklasse 2. Se vedlegg 4.

Oppdatert gjennomføringsplan, versjon 2 er vedlagt her som vedlegg 5.

Ta gjerne kontakt pr. mail eller telefon ved spørsmål.

Vedlegg til brev:

- Vedlegg 1- Revidert dispensasjonssøknad (vedlegg B2 i søknaden)
- Vedlegg 2- Utomhusplan (vedlegg D2 i søknaden)
- Vedlegg 3 – «as built» tegninger Situasjonsplan (vedlegg D3 i søknaden)
- Vedlegg 4 – Søknad om ansvarsretter (vedlegg G3 i søknaden)
- Vedlegg 5 – Gjennomføringsplan, versjon 2 (vedlegg G1 i søknaden)

Med vennlig hilsen

Helgesen Tekniske Bygg -bygg AS

Org. nr. NO 965 012 044
www.htb.no kontakti@htb.no



Larissa Dahl
Søknadsansvarlig/ingeniør
E-Post : larissa.dahl@htb.no
<http://www.htb.no>

