



Helgesen Tekniske Bygg AS
Valestrand
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/897 - 18/13610

Saksbehandlar:
Merethe Tvedt
merethe.tvedt@meland.kommune.no

Dato:
09.07.2018

GBNR 22/245 - Godkjenning for oppføring av industribygg, Mjåtveit Næringspark

Administrativt vedtak. Saknr: 152/2018

Tiltakshavar: Mjåtveit industribygg AS
Ansvarleg søkjar: Helgesen Tekniske-bygg AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Ansvarleg søkjar har på vegne av tiltakshavar søkt om løyve i eitt trinn til oppføring av industribygg med tilhøyrande utomhusanlegg og tre flaggstenger på gbnr. 22/245, på Mjåtveit Næringspark. Søknaden inneber løyve til tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg, samt løyve etter forurensningslova om påslepp av oljehaldig avlaupsvatn.

Gbnr. 22/245 er matrikelregistrert med eit areal på om lag 10 daa og Mjåtveit industribygg AS står registrert som eigar. Det omsøkte bygget er opplyst med eit bebygd areal (BYA) på 4274 m², fordelt på to etasjar som utgjer eit bruksareal (BRA) på 4712 m². Ansvarleg søkjar har oppgjeve ei tomteutnytting på 42,72 % BYA, som er innanfor regulert utnytting på 50 % BYA.

Det er i UDU- vedtak 52/2018 gitt dispensasjon frå reguleringsplanen sin bestemmelse om byggehøg. Tiltaket blei først omsøkt som eit rammeløyve, men er seinare endra til eittrinn søknad.

Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 5.4, 8.5, 11.5, 14.6 og 26.6.2018.

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 98 36413
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no



Vedlagt søknaden ligg kopi av samtykke på vilkår frå Arbeidstilsynet datert 30.4.2018.

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første ledd. Det er ikkje motteke merknad til søknaden.

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Gbnr. 22/245 er omfatta av Reguleringsplan for næringsområde Mjåtveit – Dalstø, planid: 125620120001, og er regulert til næring/forretning/kontor (område N/F/K01).

Det er gitt dispensasjon frå reguleringsføresegn 3.2 (5) som gjeld maksimal tillete gesims og mønehøgde på 15 og 18 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Hovuddelen av bygget skal oppførast med ei gesimshøgde på 9,6 meter, medan ein mindre del (dei to lager tårna) får gesimshøgde på 25,2 meter.

Administrasjonen finn vidare at omsøkt tiltak er i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

Plassering av tiltaket:

Det følgjer av pbl § 29-4 første ledd at kommunen skal godkjenne omsøkt plassering, medrekna høgdeplassering, og byggverket si høgde.

I følge planføresegn § 3.2 kan bygningar i området ha ei maksimal gesimshøgde på 15 meter og mønehøgde på maksimalt 18 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Den omsøkte bygningen har flatt tak, og møne og gesims blir samanfallande.

Det er gitt dispensasjon for oppføring av industribygning med høgaste punkt på gesims/mønehøgde på 25,2 meter. Hovuddelen av bygningen får ein gesims/mønehøgde på 9,6 meter. Ferdig planert golv blir godkjent plassert på kote +55,6 moh. Gesims/Møne på kote +65,2 og 80,8moh (tårna).

Reguleringsplanen legg opp til at bygg skal plasserast innanfor byggjegrensa, jf. planføresegn § 2.1 nr. 1. Vidare legg den opp til ei byggjegrense på 4 meter frå tomtegrensene i planføresegn § 2.1 nr. 4, og 30 meter frå senterlinje FV 564 i § 2.1 nr. 2. Det omsøkte bygget har ein avstand til senterlinje FV 564 på 35,2 meter og ein avstand til nabogrensene på over 4 meter. Omsøkt plassering er dermed i samsvar med reguleringsplanen og kan godkjennast, jf. pbl § 29-4 andre ledd.

Tiltaket si utforming og utsjånad:

Det ligg føre samtykke på vilkår frå Arbeidstilsynet datert 30.4.2018. Vilkåret er knytt til krav til dokumentasjon og ventilasjonsteknikningar etter ei veiledande sjekklister, i god tid før arbeidet startar opp;

*1. Planene for ventilasjon med tegninger og dokumentasjon etter sjekklister i veiledning best nr 444, skal sendes arbeidstilsynet snarest mulig og i god tid før arbeidet starter opp.
Jf. Arbeidsmiljøloven §§ 4-4 (1) og 18-9*

Arbeidstilsynet skriv at vilkåret skal følges opp av tiltakshavar, eventuelt i samarbeid med arbeidsgivar/leietakar. Ansvarleg søker har kommentert mangelen for kommunen, og skriv at vilkåret frå Arbeidstilsynet er ivaretatt gjennom samsvarserklæringa frå føretaket GK inneklimate AS (org. Nr: 952391992) som bekrefta at konseptet og hovudføringer for ventilasjon i bygget er prosjektert. Dokumentasjon som viser prosjektering av ventilasjonsanlegg og sjekklister 444 til Arbeidstilsynet blir sendt inn før arbeidene på plassen startar opp.

Administrasjonen finn å kunne godkjenna tiltaket slik omsøkt, men at ferdigattest eller mellombels bruksløyve ikkje blir gitt før endeleg samtykke frå Arbeidstilsynet om at vilkåret er stetta, ligg føre.

Etter dette finn administrasjonen at det omsøkte tiltaket stettar krava til utforming, funksjon og utsjånad i pbl §§ 29-1 og 29-2.

Tilkomst:

Den omsøkte eigedomen skal ha tilkomst via regulert veg f_KV02, jf. planføresegn § 3.2 nr. 9, og vist i godkjent arealplankart. Vegane skal vere felles for verksemdar som vert etablert i næringsområdet, jf. planføresegn § 4.1. Administrasjonen godkjenner omsøkt avkjørsle, som vist på vedlagte situasjonskart og i samsvar med planføresegn § 3.2 pkt. 9.

Avkjørsle:

Reguleringsplanen viser ikkje ei konkret avkjørsle til denne eigedomen, og administrasjonen ser at omsøkt avkjørsle er den beste løysinga for tomten sett frå byggets plassering og størrelse. Avkjørsle på eigedomen blir godkjent slik omsøkt, men tiltakshavar må på sikt vurdere om det vil vera behov for tiltak for å ivareta trafikktryggleiken i høve til eksisterande avkjørsle på gbnr 22/230.

Parkering:

Tiltaket stettar kravet til antal parkeringsplassar som vist til i planføresegn § 3.2 pkt. 6, medrekna 5% tilrettelagt for rørslehemma, jf. pkt. 8.

Tilkopling til kommunalt VA-anlegg:

Gbnr 22/245 kan bli tilknytt kommunalt vass- og avlaupsanlegg, som vist i søknad og på situasjonskart journalført motteke 13.6.2018, jf. vass og avlaupsanlegg lova.

Det ligg føre erklæring frå eigar av gbnr 22/218 om rett til å leggje og vedlikehalde vass og spillvassleidning over deira eigedom. Denne erklæringa må tinglysast seinast saman med ferdigattest.

Oljeutskiljar:

Saman med søknad om oppføring av industribygget er det søkt om løyve etter forureiningslova om påslepp av oljeholdig avlaupsanlegg.

Kommunen er forureiningsmynde og føre tilsyn ved påslepp av mellom anna oljeholdig avlaupsvatn som blir regulert av forureiningsforskrifta kapittel 15, jf. § 15-2. Kommunen har p.t. ikkje vedteke ei eiga forskrift om påslepp av oljeholdig avlaupsvatn og krav blir difor sett i samsvar med dei generelle føresegnene i forureiningsforskrifta. I tillegg gjeld følgjande:

- Utgåande oljekonsentrasjon til det kommunale nettet skal ikkje overstige 50 mg/l i reell drift.
- Den ansvarlege for oljeutskiljaren plikter å gjennomføra representative målingar for å dokumentere kvaliteten av påslepp til avlaupsnett. Det skal tas ut minimum to representative prøver pr. år, frå inspeksjons-/kontrollkummen.
- Prøvetaking og konservering av prøver skal utføres i samsvar med gjeldande standardar og forureiningsforskrifta sine krav.
- Kommunen har rett til å inspisere verksemda til ei kvar tid og kan krevja å få lagt fram og få granska dokumentasjon på drift og kvalitetsdokumentasjon.
- Verksemda plikter å gjennomføre førebyggjande tiltak for å unngå og eventuelt avgrense risikoen for akutte påslepp til nett for så vel spillvatn og overvatn.
- Oljeutskiljaren skal elles etablerast, driftast og haldast ved like i samsvar med skildringa og instruksane frå produsenten.

Ansvar:

Ansvarsrettar i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og signert gjennomføringsplan av 14.6.2018. Ansvarlege i byggesaker innestår for at tiltaket vert utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf pbl § 23-1. Ansvarleg søkjar, Helgesen Tekniske-bygg AS (org. Nr 965012044) skal samordne dei ansvarlege prosjekterende, utførande og kontrollerende, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf. pbl § 23-4, andre ledd.

VEDTAK:

«Meland kommune gjev i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a), løyve i eittrinn til oppføring av industribygg med tilhøyrande utomhusanlegg og tre flaggstenger som omsøkt på gbnr 22/245, Mjåtveit Næringspark, jf. søknad med vedlegg journalført motteke 5.4, 8.5, 11.5, 14.6 og 26.6.2018.

Plassering av tiltaket skal vera som vist på vedlagte situasjonskart, datert 26.6.2018, med eit toleransekrav i horisontal plan på +/- 50 cm. Minstegrensa på 4 meter til nabogrenser er likevel absolutt dersom ikkje anna går fram av grunngevinga ovanfor.

Ferdig planert golv og mønehøgde skal vera på høvevis kote +55,6 moh og +65,2 / 80,8 moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm, jf. vedlagte snitteikning journalført motteke 5.4.2018.

Om utforming av tiltaket vert det vist til vurderinga over og vedlagte snitt, fasade- og planteikningar journalført motteke 5.4.2018.

Det blir satt vilkår om at mellombels bruksløyve eller ferdigattest ikkje vert gjeve, før:

- Dokumentasjon som viser at vilkår frå Arbeidstilsynet er stetta, og sendt kommunen.
- Tinglyst erklæring om rett til plassering og vedlikehald av leidningar på annen manns grunn.

Plassering av bygningen på tomta skal dokumenterast seinast samstundes med førespurnad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve for oppdatering av kommunen sitt kartverk. Meland kommune krev at innmålingsdata vert sendt i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).

Dei opplysningane om byggjetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf. matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustadar og adresse.

Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsendt erklæring.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gitt, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i meir enn to år, jf. pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over eller gjennom tidlegare godkjenning

Tilkopling kommunalt VA-anlegg:

Meland kommune godkjenner at gbnr. 22/245 vert tilknytt kommunalt vass- og avlaupsanlegg, som vist i søknad og situasjonskart journalført 13.6.2018, jf. vass- og avlaupsanleggslova. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

Tilkoplinga skjer på dei vilkår som kommunen har satt i forskrift, retningsliner og leveringsavtale.

-Alle sanitærinstallasjonar skal følgja standard abonnementsvilkår for vatn og avlaup, jf. kommuneforlaget.

-Tilkoplinga skal skje i kum. Melding med dokumentasjon frå utførande røyrleggjar skal sendast kommunen når tilkoplinga er utført.

-Det må installerast vassmålar. Gebyr skal betalast i samsvar med gjeldande gebyrregulativ. P.t. er gebyret kr. 20 000,- for vatn og kr 20 000,- for kloakk + mva (totalt kr 40 000,- + mva).»

Oljeutskiljar:

Meland kommune gjev i medhald av Forskrift om begrensning av forurensing kapittel 15 løyve til påslepp av oljehaldig avlaupsvatn til kommunalt avlaupsnett i samsvar med søknad om løyve til etablering av oljeutskillar, journalført motteke 13.6.2018, og på følgjande vilkår:

- Utgåande oljekonsentrasjon til det kommunale nettet skal ikkje overstige 50 mg/l i reell drift.

- Den ansvarlege for oljeutskiljaren plikter å gjennomføra representative målingar for å dokumentere kvaliteten av påslepp til avlaupsnett. Det skal tas ut minimum to representative prøver pr. år, frå inspeksjons-/kontrollkummen.
- Prøvetaking og konservering av prøver skal utføres i samsvar med gjeldande standardar og forureiningsforskrifta sine krav.
- Kommunen har rett til å inspisere verksemda til ei kvar tid og kan krevja å få lagt fram og få granska dokumentasjon på drift og kvalitetsdokumentasjon.
- Verksemda plikter å gjennomføre førebyggjande tiltak for å unngå og eventuelt avgrense risikoen for akutte påslepp til nett for så vel spillvatn og overvatn.
- Oljeutskiljaren skal elles etablerast, driftast og haldast ved like i samsvar med skildringa og instruksane frå produsenten».

Saka er handsama og avgjort administrativt og i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fvl §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl § 27b.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. fvl §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Merethe Tvedt
rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

E-5 Snitt akse G
E-4 Plantegninger
E-3 3D Nybygg
E-2 Hovedsnitt
E-1 Fasader
D-1 Situasjonsplan
A-1 Opplysninger om ytre rammer
F-1 Redegjørelse til byggesøknad

Vedlegg:

Søknad om rammeløyve - GBNR 22/245

Tilleggsopplysninger til søknad, GBNR 22/245

E-postmelding - Tilleggsopplysninger til søknad, gbnr 22/245

Q-2 Situasjonsplan VA

Søknad om nytt sanitærabonnement

D-1 Utomhusplan 25.06.2018

Gjennomføringsplan

Mottakere:

Arbeidstilsynet	Postboks 4720 Torgarden	7468	TRONDHEIM
Helgesen Tekniske Bygg AS	Valestrand	5281	VALESTRANDSFOSSEN
Mjåtveit Industribygg AS	Myravegen 17	5943	AUSTRHEIM
Øyvind Brandtun	Myravegen 17	5943	AUSTRHEIM