



Helgesen Tekniske Bygg AS
Valestrandfossen
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 15/2660 - 15/20574

Saksbehandlar:

Bjarte Buanes

bjarte.buanes@meland.kommune.no

Dato:

25.11.2015

Godkjenning - søknad om høvesvis dispensasjon frå tillate grad av utnytting i reguleringsplan, byggjegrænse i Veglova og rammeløyve for oppføring av kombinert næringsbygg på gbnr. 22/167 i Meland kommune

Administrativt vedtak. Saknr: 412/2015

SAKSUTGREIING

Kort om søknaden

Fours Eigedom AS v/ Helgesen Tekniske Bygg AS har med heimel i Plan- og bygningsloven (pbl.) kap. 20 søkt om løyve til oppføring av eit kombinert næringsbygg på gbnr. 22/167 i Meland kommune, jf. søknad m/ vedlegg datert 7.9.2015.

I samsvar med nemnde søknad vert saka handsama i to trinn – høvesvis rammeløyve og igangsettingsløyve (IG) – jf. pbl. § 21-2 femte ledd. I denne omgang skal administrasjonen dermed vurdere om vilkåra for å gi rammeløyve er til stades, jf. Saksbehandlingsforskriften (SAK10) §§ 6-4 og 5-4 fjerde ledd.

Den omsøkte eigedomen er opplyst til å vere 1716m², medan det omsøkte bygget har eit samla areal på om lag 750m²-BRA / 1339m²-BYA.

Saman med søknaden om byggjeløyve vert det med heimel i pbl. kap. 19 søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen si føresegn om tillate grad av utnytting. Vidare vert det med heimel i Veglova (vegl.) §§ 30 jf. 29 søkt om godkjenning for plassering av byggverk nærmare kommunal veg enn 15m.

VURDERING

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 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Nabovarsling

Søknadane om byggjeløyve og dispensasjon er nabovarsla, og det er rettidig kome inn merknad frå Meland kommune i eigenskap av eigar av gbnr. 22/115. Merknaden knyter seg til den opphavlege plasseringa og utforminga av tiltaket i høve til byggjegrænse og avkøyrsla frå kommunal veg. Tiltakshavar har dertil endra plassering og utforming av både bygget av avkøyrsla i samsvar med merknaden.

Tiltaket vert på denne bakgrunn vurdert som tilstrekkeleg nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Planstatus

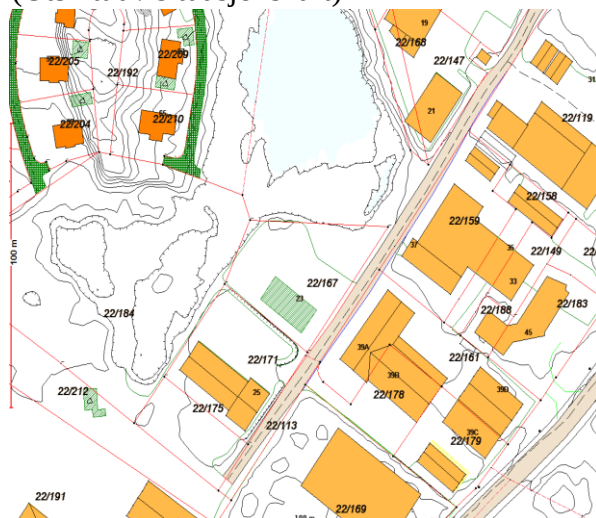
Den omsøkte eigedomen er omfatta av *Reguleringsplan for industriområde Mjåtveit/Frekhaugmarka* (arealplanID 125619780310) og ligg i sin heilskap innanfor eit område som gjennom denne planen er avsett til industriområde med underformåla «*industribygg*» og «*industriens friområde*». Plankartet inneheld dertil plassering av m.a. industribygg og friområde innanfor denne delen av planområdet.

Etter kommuneadministrasjonen si forståing synast plankartet å leggje rettsleg bindande føringar for tomte- og byggjegrænser og plassering av m.a. industribygg, infrastruktur og parkeringsplassar innanfor industriområdet. Samstundes visar både gjennomførte delingssakar og allereie oppførte bygningar i same industriområde at planen ikkje har vore handheva slik i tida etter vedtakinga av planen i 1978. Som illustrasjon på dette kan nemnast at det i 2005 vart gitt byggjeløyve for oppføring av eit større næringsbygg på naboeigedomen gbnr. 22/171, medan plankartet verken viser bygningar, tilkomst eller anna infrastruktur på denne eigedomen. Vidare synast kartet å innehalde ei regulert tomtegrense som kryssar eksisterande bygning på gbnr. 22/171, utan at denne grensa vart omtalt i saksutgreiinga eller vurderinga som låg til grunn for byggjeløyvet frå 2005. Det kan òg nemnast at gbnr. 22/167 (omsøkt eigedom) og 171 vart skilt ut frå kommunal eigedom 22/113 i 2000 og 2001, utan at det den gong vart vurdert til å vere i strid med nemnde tomtegrense:

(Utsnitt av plankart)



(Utsnitt av situasjonskart)



Reguleringsplanen kan altså skape tvil om kva gjeldande plan opnar for m.o.t. omfang og plassering av byggverk og teknisk infrastruktur i det aktuelle planområdet. Omsyn til presedens og lik handsaming talar likevel for at administrasjonen ikkje no legg til grunn ei tolking som inneber at planen vert handheva strengare enn kva som har vore tilfellet dei siste tre tiåra, då dette vil medføre at tiltakshavar i føreliggjande sak vert møtt med langt meir tyngande krav og vilkår enn tidlegare tiltakshavarar i same område. Administrasjonen legg difor til grunn at planen må tolkast slik at den omsøkte eigedomen er regulert til industriformål og at reguleringsplanen opnar for utbygging til dette formålet med dei krav og vilkår som elles følgjer av planføresegnene.

Det omsøkte tiltaket vert på denne bakgrunn vurdert til å vere i samsvar med gjeldande arealformål.

I samband med føreliggjande søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen si føresegn om tillate grad av utnytting har ansvarleg søker lagt til grunn at utnyttingsgraden skal reknast ut frå tilhøvet mellom tomtestorleik og bebygd areal (%-BYA). Dette er ikkje administrasjonen samd i, jf. planføresegn § 13 («INDUSTRIONMRÅDE»):

«Utnyttingsgraden kan vera maksimum 0,4 (400m² bygde golv-m² på 1000m² tomt). Grøntarealet på tomta må ikkje vera mindre enn samla areal til bygg for produksjon og lager.» [Adm. understr.]

Gjeldande reguleringsplan vart vedtatt i 1978, og administrasjonen viser i den samanheng til Kommunal- og moderniseringsdepartementet si rettleiar H-2300/2014 («Grad av utnytting») s. 53:

«For å avklare hvordan grad av utnytting skal beregnes, må man bruke byggeforskriften, den norske standarden og veiledningen som gjaldt da reguleringsplanen ble vedtatt. Forskriften som gjaldt ved vedtakelsen av arealplanen bør som hovedregel legges til grunn for tolkning av planen. Det har formodningen for seg at kommunen la teknisk forskrift på det aktuelle tidspunktet til grunn da planen ble vedtatt. En slik praksis vil videre bidra til forutsigbarhet og en enhetlig forståelse av planen. Unntak fra dette utgangspunktet vil være der en annen forståelse entydig følger av planens bestemmelser og/eller der planen konsistent er praktisert på en annen måte.» [Adm. understr.]

Bygningsloven (1965) § 26 stilte krav om at reguleringsplanar hadde føresegn om utnyttingsgrad, og i perioden 1969-1979 hadde den tilhøyrande byggjeforskrifta av 1969 følgjande definisjon av utnyttingsgrad, jf. kap. 25:

«Forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, parkvann eller elv, maksimalt 10,0m.» [Adm. understr.]

Om utrekning av utnyttingsgrad inneheldt same forskrift følgjande føresegn:

«Når reguleringsplan bare angir utnyttingsgraden, skal planen angi utnyttingsgraden både for de enkelte tomter og for større områder.

Ved beregning av utnyttingsgraden skal det i golvarealet for forretnings- og industribygg regnes med lukkede og selvstendige lagerarealer, men ikke lagerarealer i kjeller. Ved

beregning av utnyttingsgraden for større områder som omfatter flere typer bebyggelse, skal felles friarealer, lekeplasser, skoletomter o.l. regnes med til brutto grunnareal.»

I Norsk standard (NS) 848 av 1954 (som òg gjaldt då føreliggjande reguleringsplan vart vedtatt) er «brutto golvareal» definert i pkt. 1.3, sjå rettleiar H-2300/2014 s. 54:

«Bruttoareal var areal av gulv regnet til ytterside av omgivende vegger og andre bygningsdeler. Mot tilstøtende deler av samme bygning skulle arealet regnes til midtlinje i vegg og andre bygningsdeler. I bruttoarealet etter NS 848 skulle trapper, kaminer, og andre bygningsdeler medregnes. NS 848 fastsetter ikke kriterier for hvilke arealer som var måleverdige. Praksis synes å ha vært at plan med fri takhøyde 1,5 m eller mer ble ansett som måleverdige og inngikk i bruttoarealet.»

Det følgjer av dette at tillate utnyttingsgrad i føreliggjande plan tar utgangspunkt i byggverket sitt samla bruksareal, og i søknaden er det til dette opplyst at det planlagde næringsbygget har eit samla bruksareal på 1 339m²-BRA.

Isolert sett tilseier tilhøvet mellom gbnr. 22/167 og det planlagde næringsbygget ein utnyttingsgrad på om lag 78%-BRA, medan planen altså opnar for utbygging med inntil 40%-BRA. Samstundes legg reguleringsplanen opp til ei samla vurdering av større delar av industriområdet, men kor planen altså ikkje har vore praktisert slik dei siste tiåra. Med omsyn til utnyttingsgrad seier gjeldande regelverk m.a. at areal elles i området som er avsett til t.d. friområde, opne plassar og infrastruktur skal takast omsyn til ved fastsetting av tillate utnyttingsgrad på den einskilde byggjetomt, men kor den faktiske utbygginga av området har gjort at det i dag vil vere tilnærma umogleg å fastsetje kva areal i planområdet som skal reknast med i den einskilde byggjesak.

Administrasjonen har på denne bakgrunn kome til at føreliggjande søknad om dispensasjon først og fremst må vurderast ut frå intensjonen bak de aktuelle planføresegnene, under dette òg behovet for styring av utbygging for å oppnå eit ønska resultat.

Gjennom søknaden vert det søkt om dispensasjon for overskriding av tillate utnyttingsgrad med om lag 3,5%, medan utgreiinga over viser at det isolert sett snarare er tale om ei overskriding på om lag 38%. I realiteten vert overskridinga likevel mindre, ettersom planen og gjeldande regelverk elles seier at òg delar av det eksterne arealet i planområdet skal reknast med i tillegg til grunnarealet på gbnr. 22/167. I tillegg er administrasjonen samd med søkjaren i at tida nok har laupt noko ifrå planen, ettersom utviklinga i kommunen dei siste tiåra gjer at det i dag er føremålstenleg å leggje til rette for ytterlegare fortetting og meir effektiv utnytting av dette industriområdet enn kva som var tanken då planen vart vedtatt i 1978. Samstundes er det viktig å påpeike at planen fortsatt er rettsleg bindande, slik at eventuelle avvik frå planen må skje gjennom planendring eller dispensasjon.

Nærmare om søknaden om dispensasjon

Pbl. kap. 19 inneheld både heimel og vilkår for å gi dispensasjon frå m.a. kommunale arealplanar. Det følgjer dertil av § 19-2 andre ledd at to grunnvilkår må vere til stades for at dispensasjon skal kunne verte gitt: 1) Dispensasjonen må ikkje medføre at enten omsyna bak den aktuelle føresegna det vert dispensert frå eller omsyna bak dei generelle formålsføresegnene i pbl. § 1-1- vert sett vesentleg til side, og 2) det må ligge føre ei klar overvekt av fordelar ved å gi dispensasjon.

Administrasjonen har vurdert søknaden med utgangspunkt i formåla bak planen sine føresegner om utnyttingsgrad, og i tillegg med vekt på dei omsyn som er framheva i pbl. § 1-1.

Søknaden er i hovudsak grunngitt som følgjer:

- Det er tale om ei beskjeden overskriding i høve til tillate utnyttingsgrad.
- Reguleringsplanen er av eldre dato og noko utdatert med tanke på dagens forventingar og krav til industriområde.
- I fleire andre område i Meland kommune med tilsvarande arealformål i planar av nyare dato vert det opna for meir konsentrert utbygging.
- Fleire av naboeigedomane er allereie utbygd utover tillate utnyttingsgrad.

Med omsyn til første punktet er det allereie påpeika at overskridinga vert høgare enn kva ansvarleg søkjar legg til grunn, jf. vurderinga over. Dette får likevel ikkje betydning for kommunen sitt syn på søknaden, ettersom administrasjonen finn at vilkåra for å gi dispensasjon uansett er oppfylte i denne saka:

Administrasjonen er samd med søkjaren i at den omsøkte eigedomen er godt eigna for ein meir konsentrert utbygging enn kva det opphavleg vart lagt opp til gjennom reguleringsføresegnene frå 1978. I tillegg har handhevinga av planen dei siste tiåra medført at det i dag uansett vil vere vanskeleg å rekne eksakt ut kva utbygging planen reelt sett opnar for, fordi planen – på bakgrunn av regelverket som gjaldt då planen vart vedtatt – legg opp til at det òg skal takast omsyn til m.a. friområde, opne plassar og infrastruktur i andre delar av planområdet. Etter administrasjonen sitt syn tilseier den faktiske utviklinga av området at ein dispensasjon i denne saka ikkje vil setje omsyna bak den aktuelle planføresegna eller omsyna som er framheva i pbl. § 1-1 vesentleg til side.

Administrasjonen legg vidare til grunn at ein dispensasjon i denne saka har ei klar overvekt av fordelar, særleg med tanke på ei rasjonell fortetting og ei effektiv utnytting av dette industriområdet, på ein måte som er betre tilpassa dagens situasjon og behov. Dei pårekelege presedensverknadane av ein dispensasjon kan generelt sett trekke i motsett retning, men for dette området si del vil ein slik presedens neppe ha særleg negative konsekvensar.

Administrasjonen har etter dette kome til at vilkåra for å gi dispensasjon frå reguleringsplanen sin tillate utnyttingsgrad er til stades i denne saka, jf. pbl. § 19-2 og vedtaket under. Dispensasjonen inneber at det kan oppførast bygg med ein storleik på inntil 750m²-BRA / 1339m²-BYA på eksisterande tomt på 1716m².

Plassering av tiltak, høgde, utforming, utsjånad og avstand frå nabogrenser

Med heimel i vegl. §§ 30 jf. 29 vert det søkt om godkjenning for plassering av byggverk nærmare kommunal veg enn 15m – slik at bygget kan oppførast inntil 7,0m frå vegmidte – sjå vedlagte situasjonsplan datert 3.11.2015.

I søknaden er det opplyst at frisktsoner, svingradius og naudsynte trafikkomsyn elles vert ivaretatt i samsvar med gjeldande minimumskrav. Administrasjonen legg dette til grunn og finn dertil å kunne

godkjenne at tiltaket vert plassert inntil 7,0m frå vegmidte og elles i samsvar med vedlagte situasjonsplan. Ut over dette gjeld fortsatt forbod mot byggjetiltak mv. som skildra i vegl. § 30 flg.

Det ligg føre samtykkje til plassering av byggverk inntil 2,7m frå naboeigedomen gbnr. 22/167.

Byggverket vert med dette vurdert til å stette gjeldande krav fastsett i reguleringsplanen og pbl. §29-4 til plassering, høgde og avstand til høvesvis nabogrenser og kommunal veg.

Bygningen skal vidare oppførast og utformast i samsvar med vedlagte plan-, snitt-, fasade- og profilteikningar datert respektiv 7.9. og 3.11.2015. Det vert samstundes sett som vilkår for IG at det først vert sendt inn terrengprofilar for tomten som illustrerer situasjonen før og etter utført tiltak. Byggverket vert på denne føresetnad vurdert til òg å stette krava som er fastsett i reguleringsplanen og pbl. §§ 29-1 – 29-3 med omsyn til utforming (under dette òg universalitet), arkitektur, funksjon og visuelle kvalitetar.

Gjeldande krav og vilkår tilknytt utomhusareal følgjer av vurderinga under.

For vilkår fastsett med heimel i Arbeidsmiljøloven kap. 18 vert det vist til vedtak i brev frå Arbeidstilsynet av 7.11.2015.

Utnyttingsgrad, tilknytning til teknisk infrastruktur, utomhusareal og parkeringsdekning

Om tillate utnyttingsgrad vert det vist til vurderinga over i samband med søknad om dispensasjon.

I søknaden vert det opplyst at eigedomen skal knytast til kommunalt vass- og avlaupsanlegg. Det vert difor sett som vilkår for IG at det først vert sendt inn søknad om løyve til slik tilknytning.

Med heimel i vegl. §§ 40-43 godkjenner Meland kommune at det vert etablert ny avkøyrsløse frå kommunal veg i samsvar med søknad og situasjonsplan datert 7.9.2015.

Med omsyn til prosjektering og utforming av uteareala – under dette òg areal sett av til parkering – har administrasjonen følgjande merknader:

Gjennom planføresegn § 13 vert det stilt krav om at grøntarealet på tomta ikkje må vere mindre enn samla areal til bygg for produksjon og lager. Det følgjer vidare av § 20 at «den ubebygde delen av tomta skal opparbeidast på den mest tilfredsstillande måten og så vidt mogleg parkmessig behandlast». Det vert difor sett som vilkår for IG at det først vert sendt inn ny situasjonsplan som viser at kravet til opparbeidd grønnstruktur på eigedomen vert stetta. Administrasjonen legg i denne samanheng til grunn at grøntarealet ikkje skal vere mindre enn %-BYA til det omsøkte byggverket.

Planføresegn § 20 stiller krav om at parkering og lessing skal skje på eigen grunn – og at det vert tatt tilstrekkeleg omsyn til påreknaleg framtidig behov for slikt areal – men planen inneheld ingen nærmare normering av tal på parkeringsplassar. Plankartet viser rett nok plassering av fleire større parkeringsanlegg i planområdet, men av utgreiinga over går det altså fram at planområdet i praksis har utvikla seg noko annleis enn kva plankartet synast å leggje opp til. Føresegnene til kommuneplanen sin arealdel (KPA) stiller derimot følgjande minstekrav, jf. pkt. 1.6.9 (tabell 4):

Byggverk med kontor skal ha avsett areal til parkering for minst 0,5 sykklar og 1 bil pr. 50m²-BRA, medan det for byggverk til industri og verkstad skal vere parkering for minst 1 bil pr. 100m². Det følgjer dertil av Byggteknisk forskrift (TEK10) §8-9 at «byggverk skal ha nødvendig parkerings- og oppstillingsplass tilpasset byggverkets funksjon». For det omsøkte byggverket si del finn administrasjonen at KPA si parkeringsnorm er dekkjande for kva som er naudsynt areal til parkering (29 kontorrom, diverse tilleggsrom og ein større mekanisk verkstad).

Det omsøkte tiltaket er eit kombinasjonsbygg som skal tene både som verkstad og kontor – fordelt om lag likt på kvar av desse formåla – og kravet om parkeringsdekning vert difor rekna ut etter ei tilsvarande fordeling (1339m²-BRA / 2 = 669,5m²-BRA). For tiltaket vert det difor samla sett stilt krav om dokumentert parkeringsdekning for 21 bilar og 7 sykklar. (For kontordelen vert det stilt krav om parkeringsdekning for 13,5 bilar og 7 sykklar (669,5m²-BRA / 50m²-BRA), medan det tilknytt verkstaden skal vere plass til parkering for 6,5 bilar (669,5m²-BRA / 100m²-BRA).)

Situasjonsplanen som følgde med søknaden tilseier at gjeldande krav til parkeringsdekning p.t. openbart ikkje let seg sette. Administrasjonen har under tvil likevel kome til at det er grunnlag for å gi rammeløyve på følgjande vilkår:

Før det vert gitt IG må søkjaren sende inn ein ny situasjonsplan som viser parkeringsdekning for 21 bilar og 7 sykklar. Dersom parkeringsareal vert plassert på ekstern grunneigedom (t.d. på gbnr. 22/171) må det i tillegg søkjast om dispensasjon frå kravet i planføresegn § 20 om at parkering skal skje på eigen grunn. Etter ei førebels vurdering legg administrasjonen til grunn at slik dispensasjon kan påreknast, men då på den føresetnad at det i tillegg er tilstrekkeleg med parkeringsplassar til å tene eventuelt byggverk på grunneigedomens kor parkeringa skal skje. Rett til parkering må i så fall tinglysast på eigedomens kor parkeringa skal skje.

Ansvarsrettar

Det vert i denne omgang søkt om godkjenning av føretaket Helgesen Tekniske-bygg AS (org.nr. 965 012 044) for ansvarsrett i tiltaksklasse 2 som respektivt SØK for heile tiltaket og PRO for fagområdet arkitektur, jf. søknad datert 7.9.2015. Desse ansvarsrettane vert godkjent som omsøkt.

VEDTAK

Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå føresegna om tillate utnyttingsgrad i Reguleringsplan for industriområde Mjåtveit/ Frekhaugmarka (arealplanID 125619780310) for oppføring av byggverk med ein storleik på inntil 750m²-BRA / 1339m²-BYA på eksisterande tomt på 1716m², jf. søknad om dispensasjon datert 17.9.2015 og tilhøyrande situasjonsplan og teikningar datert respektivt 7.9. og 3.11.2015.

Vidare gir Meland kommune med heimel i pbl. §§ 20-1 – 20-3, §21-2 femte ledd og § 21-4 tredje ledd rammeløyve for oppføring av industri-/næringsbygg på gbnr. 22/167, jf. søknad m/ vedlegg datert 7.9.2015.

Byggverket kan etter ferdigstilling nyttast til føremåla kontor og mekanisk verkstad.

Før løyve til igangsetting (IG) vert gitt må følgjande vilkår vere oppfylte, jf. vurderinga over:

- 1. Det må liggje føre godkjent søknad om tilknytning til kommunalt vass- og avlaupsanlegg.*
- 2. Det må sendast inn terrengprofilar som illustrerer byggjetomt før og etter utført tiltak.*
- 3. Revidert situasjonsplan må vise at krav i reguleringsplan til opparbeidd grønnstruktur er stetta.*
- 4. Revidert situasjonsplan må vise parkeringsdekning for 21 bilar og 7 sykklar.*
- 5. Alle oppgåver og fagområde må vere omsøkt for godkjenning av føretak med ansvarsrettar.*
- 6. Søknadspliktige byggjearbeid må ikkje starte før det er gitt IG, jf. pbl. § 21-4 tredje ledd.*

Før det vert gitt IG skal tiltakshavar dokumentere at desse vilkåra er stetta. Tiltakshavar er elles ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gitt i eller i medhald av Plan- og bygningsloven, jf. § 23-1,2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet.

Med heimel i Veglova (vegl.) §§ 30 jf. 29 godkjenner kommunen at det omsøkte byggverket vert plassert inntil 7,0m frå vegmidte til kommunal veg i samsvar med søknad datert 17.9.2015 og situasjonsplan datert 7.9.2015. Ut over dette gjeld fortsatt forboda mot byggjetiltak mv. som skildra i vegl. I medhald av vegl. §§ 40-43 godkjenner Meland kommune vidare at det vert etablert ny avkøyrsløse frå kommunal veg i samsvar same situasjonsplan.

Om vilkår fastsett med heimel i Arbeidsmiljøloven kap. 18 vert det vist til vedtak i brev frå Arbeidstilsynet av 7.11.2015.

Tiltaket skal plasserast og utformast som vist på vedlagte situasjonsplan og vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar datert respektivt 7.9.2015 og 3.11.2015, men altså på dei føresetnadar som går fram av vilkåra over. For plassering gjeld eit toleransekrav i vertikalt og horisontalt plan på høvesvis +/- 50 cm og 20cm. Minstekravet på 4m til nabogrenser er absolutt, med mindre det ligg føre samtykkje eller godkjenning for anna plassering.

Om grunngjevinga for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga over.

Rammeløyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gitt, eventuelt dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn to år, jf. pbl. § 21-9.

Vedtaket etter Plan- og bygningsloven inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Dei opplysningar om byggetiltak 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.

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

Føreliggjande vedtak er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, 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 høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Gebyr for kommunen si handsaming av søknadane om dispensasjon og rammeløyve vert ettersendt, jf. Plan- og bygningsloven § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste. Ettersom gebyret er fastsett ved forskrift kan det ikkje klagast over at det vert kravd gebyr eller over storleiken på gebyret, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan likevel klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med venleg helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan og teikningar i adm. sak 412_2015 - del I - gbnr. 22_167

Teikningar i adm. sak 412_2015 - del II - gbnr. 22_167

Kopi til:

Tore Johan Erstad

Mottakere:

Helgesen Tekniske Bygg AS
Helgesen Tekniske-bygg AS

Valestrandfossen 5281
5281

VALESTRANDSFOSEN
VALESTRANDSFOSEN