

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1



Prosjektnavn: Øyvind Tepstad

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
85	20	0	0

Kommune Osterøy

Adresse Fjellskålnesvegen 135, 5282 LONEVÅG

VILKÅR FOR 3 UKERS SAKSBEHANDLING

Tiltaket oppfyller *ikke* kravene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd.

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Påbygg

Næringsgruppe: C Industri

Bygningstype: 212 Verkstedbygning

Anleggstype: Industri

Formål: Annet

Beskrivelse av bruk: Verkstedbygg

TILTAKSHAVER

Navn: FJELLSKÅLNES EIENDOM AS

Organisasjonsnummer: 994546406

Telefon: 48057869

48057869

E-postadresse: otepstad@fjellskalnes.no

Adresse: Fjellskålnesvegen 135, 5282 LONEVÅG

Kontaktperson

Navn: Øyvind Tepstad

Telefon: 48057869

48057869

E-postadresse: otepstad@fjellskalnes.no

FAKTURAADRESSE FOR TILTAKSHAVER

Navn: FJELLSKÅLNES EIENDOM AS
Adresse: Fjellskålnesvegen 135, 5282 LONEVÅG
Organisasjonsnummer: 994546406
Bestiller referanse: Nytt tak på smia
Fakturareferanser: Nytt tak på smia
Prosjektnummer: 64

Faktura på papir

ANSVARLIG SØKER

Navn: HELGE RØD AS
Telefon: 56193700
E-postadresse: firmapost@helgerod.no
Adresse: Hansdalsvegen 3, 5281 VALESTRANDSFOSSEN
Organisasjonsnummer: 885574602

Kontaktperson

Navn: Rolf Henning Rød
Telefon: 56193700
97759710
E-postadresse: rolf.henning.rod@helgerod.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei
Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer? Nei

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Tiltaket gjeld å skifte tak på eksisterande smie og i det høve heva taket slik at ein får ein loftsetasje med rom for lagring.

REDEGJØRELSE:

Søknad om løyve til tiltak på gnr. 85 og bnr. 10, 20-21 på Fjellskålneset

Vedlagt ligg søknad om løyve i eitt trinn. Tiltaket gjeld å skifte tak på eksisterande smie og i samband med det, heva taket, slik at lageret over produksjonslokalet får full høgde, samt å bygga ein plattform til å setta varene på med truck. Området er sett av til næringsbygningar i Kommuneplanen sin arealdel. Det vert søkt om dispensasjon frå Kommuneplanen sitt krav om regulering, punkt 1.2 samt frå utnyttingsgrad. Det vert òg søkt om dispensasjon frå høgdekravet i Plan – og bygningslova .

Naboar er varsla og det er ingen merknadar.

Nabobygget, som vart bygd for nokre år sidan, ligg tett inntil smia. Det vart difor utført brannsikring på nybygget under oppføringa. Me ser det difor ikkje som naudsynt å utføra ytterlegare brannsikring mellom bygga i samband med hevinga av taket.

Arbeidstilsynet har gjeve samtykke til tiltaket og dette er vedlagt.

Me håpar søknaden kan handsamast slik den føreligg. Ta gjerne kontakt dersom det er manglar eller noko er uklart.

Med venleg helsing
Helge Rød A/S

Synnøve Tveiterås,
Arkitekt

ARBEIDSTILSYNET

Tiltaket berører eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser. Samtykke må foreligge før igangsetting av tiltaket.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Det vert søkt om dispensasjon frå Kommuneplanen sin arealdel om krav til regulering punkt 1.2, samt frå utnyttingsgrad.

Begrunnelse:

Det vert med dette søkt om dispensasjon frå Kommuneplanen sin arealdel om krav til regulering punkt 1.2, samt frå utnyttingsgrad. Det vert òg søkt om dispensasjon frå §29-4 i Plan- og bygningslova frå kravet om høgde.

Bakgrunn for søknad

Området er i sett av til næring i kommuneplanen og Fjellskålnes Eiendom AS og Fjellskålsnes smed og mek. Verkstad AS driv si verksemd her.

Tiltaket gjeld å skifte tak på den gamle smia og i samband med det heve taket. I dag er bygget i ein etasje med eit lavt loft som vert brukt til lager. I samband med nødvendig vedlikehald på taket ynskjer tiltakshavar å utnytta arealet på loftet betre ved få eit lager i full høgde her, og å gjera tilgangen til loftet betre med utvendig trapp og ein «balkong/plattform» der ein kan få inn varer ved hjelp av truck.

Fjellskålnes Eiendom AS leiger ut lokala til bedrifta Svemko AS, som har produksjonslokale i hovudetasjen. Ei heving av taket vil oppfylla deira behov for meir lagringsplass og gjera at ein unngår at dei flyttar bedrifta og produksjonen til lokale utanfor Osterøy.

På eit mindre tiltak som dette, som i hovudsak er eit påbygg i høgda til eksisterande industribygg, meiner me at det ikkje er urimeleg å få dispensasjon frå kravet om utarbeiding av ny reguleringsplan før nye tiltak. Utarbeiding av ein reguleringsplan er både kostbart og tidkrevjande sett opp mot omfanget av tiltaket. Mønehøgda på taket vil bli bortimot ein meter høgare enn kravet på 9 m. Etter vårt syn vil ikkje eit høgare tak sjenere naboar på grunn av plasseringa med fjell rundt og sjø på andre sida, og i tillegg er taka på dei andre bygningane rundt noko høgare.

Ei heving av taket vil ikkje ha noko innverknad på utnyttingsgrada på eigedommen, men trappa og den utkraga plattformen fører med seg ei lita auke. Maksimal utnyttingsgrad på tomte er sett til 25% BYA, noko som er lågt for ei industritomt. Eksisterande bygningar har i dag ei utnyttingsgrad på 28,5% BYA og vil med det nye tiltaket kun auke med 0,26%. Det vert difor søkt om dispensasjon til å auke utnyttingsgrada til 29% BYA.

Me vurderer det slik at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene samstundes som intensjonane i kommuneplanen ikkje vert sett til side.

Med venleg helsing
Blink Hus Helge Rød AS
Synnøve Tveiterås

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

Beskrivelse:

Det vert søkt om dispensasjon frå §29-4 i Plan- og bygningslova frå kravet om høgde.

Begrunnelse:

Sjå begrunnelse over.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type plan:	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan:	Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023
Reguleringsformål:	Næring

Beregningsregel angitt i gjeldende plan Prosent bebygd areal (%BYA)

Grad av utnytting iht. gjeldende plan 25 %

TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom	6 446.2 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m ²
= Beregnet tomteareal	6 446.2 m ²

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	1 611.55 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	1 837.5 m ²
- Areal som skal rives	0 m ²
+ Areal ny bebyggelse	16.6 m ²
+ Parkeringsareal	0 m ²
= Sum areal	1 854.1 m ²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnytting 28.76 %

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? Nei

Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket? Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2) Nei

Skred (TEK § 7-3) Nei

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn eller kvikkleire): Nei

Tilknytning til vei og ledningsnett

ADKOMST

Skal tiltaket gi ny/endret adkomst?

Nei

AVLØP

Tilknytning

Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett

Nei

Foreligger utslippstillatelse

Nei

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng?

Ja

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?

Nei

Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?

Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse

1

Foreligger sentral godkjenning?

Ja



Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

SYNNØVE TVEITERÅS på vegne av HELGE RØD AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

Filvedlegg:

A10-02 Situasjonsplan _ Layout.pdf

A40-01 Fasade 1 og 2 _ Layout.pdf

A40-02 Fasade 3 og 4 _ Layout.pdf

A20-04 Plan loft _ Layout.pdf

A20-01 Plan 1. etg _ Layout.pdf

A20-02 Snitt _ Layout.pdf

Bilete av eksisterande bygg.pdf

Tiltakshavers_samtykke_ff62545f-d939-4151-ba9f-38257aeda9a7.pdf

Kvittering-for-nabovarsel-1-20230224-1407.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_HELGE RØD AS.pdf

Nabovarsel-1-20230224-1407.pdf

Vi innvilger søknaden om samtykke etter automatisk saksbehandling.pdf