



Helgesen Tekniske Bygg As
Reigstadvegen 1
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:
Dykkar: Jakob Aglen
Vår: 23/1408 - 23/11517

Saksbehandlar:
Marit Nedreli
marit.nedreli@osteroy.kommune.no

Dato:
23.05.2023

89/25 Mjøs - Rammesøknad om oppføring av 2 tilbygg til næringsbygg - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 138/23

Tiltakshavar: Mjøs Metallvarefabrikk As
Ansvarleg søkjar: Helgesen Tekniske Bygg As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

Kommunedirektøren sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve rammeløyve til tiltak for oppføring av 2 tilbygg til eksisterande næringsbygg på gnr. 89 bnr. 25 m.fl. innanfor regulert næringsområde BN3 på følgjande vilkår:

1. Tilbygg mot nordvest skal nyttast til kontor, kantine, produksjonslokale, garderober og møterom.
2. Takoverbygg mot søraust skal nyttast til plassering av avfallskonteinarar.
3. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar mottekne 05.05.2023, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3. Toleransegrense for plasseringa er 0,5 meter, jf. forskrift om byggesak § 6-3, bokstav b, så langt plasseringa ikkje kjem i strid med andre reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.
4. Det må søkjast om igangsetjing av tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-2, 5. ledd.
5. Tiltaket skal knytast til kommunale vass- og avlaupsleidningar og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.

Seinast ved søknad om ferdigattest, eventuelt ved søknad om mellombels bruksløyve, skal det sendast inn dokumentasjon for:

6. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
7. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.
8. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."

Tiltak

Saka gjeld rammesøknad om oppføring av 2 tilbygg til eksisterande næringsbygg på gnr. 89 bnr. 25 og innanfor regulert næringsområde BN3. Tilbygg mot nordvest skal nyttast til kontor, kantine, produksjonslokale, garderober og møterom. Tilbygg mot søraust er eit ope takoverbygg for plassering av avfallskonteinrar. Terrengjusteringar og VA-tilførsel innanfor BN3 er ein del av søknaden.

Bruksareal (BRA) nytt bygg er opplyst til å vere 1450 m². Nytt bygd areal (BYA) for tilbygga er 875 m² og samla nytt bygd areal vert 3295 m². Utnytingsgrad er opplyst til 50,7 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, mur, gangveg, veg, trapp og gjerde. Andre tiltak som kan vere synt på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles synt til rammesøknad motteken 05.05.2023.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hosanger næringsområde planID 2015003 er definert som byggeområde næring BN3.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 80 % BYA.

Vedtak frå anna styresmakt

Sivilforsvaret har i vedtak av 03.05.2023 gjeve dispensasjon frå krav om bygging av tilfluktsrom.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i teikningar, perspektiv, situasjonsplan, utomhusplan og teikning for omlegging av veg, VA- og overvatn mottekne 05.05.2023.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv 1. etasje på kote + 15,3 og gesimshøgde på kote + 23,0.

Vatn og avlaup (VA)

Eigedomen skal vere sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket skal knytast til offentlege vass- og avlaupsleidningar.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen skal vere sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen syner eksisterande bygning, nye tilbygg, trapp, eksisterande veg med tilpassing og ny gangveg,

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. plan- og bygningslova § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Kommunen legg til grunn at tiltaket gjeld oppføring av 2 tilbygg til eksisterande næringsbygg på gnr. 89 bnr. 25 m.fl. på regulert næringsområde BN3.

Utsnitt frå motteken utomhusplan:



Det er i søknaden mellom anna presisert at terrengjusteringar og VA-tilførsel innanfor BN3 er ein del av denne rammesøknaden. Kommunen legg dette til grunn for handsaminga.

Vidare er det mellom anna synt til at tidlegare bygningar på gnr. 89 bnr. 23 og gnr. 89 bnr. 45 har det vore søkt om riving for i sak 22/1005 og i sak 22/3888.

Kommunen minner om at det må søkjast om ferdigattest for riving av einebustad når tiltaket er ferdig.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Kommunen rår til at eigedomar som vert nytta saman vert samanslegne etter matrikkellova.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland/Statsforvaltaren i Vestland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at sidan det ikkje er søkt om unntak vert det lagt til grunn at tiltaket skal oppfylle alle tekniske vilkår, jf. plan- og bygningslova § 21-4. 1. ledd.

Kommunen gjev rammeløyve til oppføring av 2 tilbygg til eksisterande næringsbygg på gnr. 89 bnr. 25.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 13-1, 6. ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket 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. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. 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. Det er høve til å be om utsett iverksetjing, jf. forvaltningslova § 42, 1. ledd. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

Dersom tiltak vert sett i verk før klagefristen er ute eller før det føreligg endeleg vedtak etter handsaming av eventuell klage, er eventuell retting av tiltak tiltakshavar sitt ansvar.

Til orientering

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 23/1408.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Mellombels bruksløyve/ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Sum kr.
10.2.3	Tiltak	18.300,-
10.2.3	Arealtillegg	14.500,-
	Totalt gebyr å betala	32.800,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					32.800,-

Tiltakshavar vil få tilsendt krav på gebyr for sakshandsaminga.

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 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

Tore Johan Erstad
leiar

Marit Nedreli
fagansvarleg byggjesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Brann-redning tilsyn

Mottakarar:

Helgesen Tekniske Bygg As
Mjøs Metallvarefabrikk As

Reigstadvegen 1
Tveitavegen 25

5281
5282

VALESTRANDSFOSSEN
LONEVÅG