



Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Referansar:
Dykkar:
Vår: 18/35 - 18/7741

Saksbehandlar:
Silje Haukedal
silje.haukedal@radoy.kommune.no

Dato:
24.05.2018

Byggesak Gbnr 79/110 Søre Austmarka - automatstasjon, prismast, gangveg og inngjerding - rammeløyve

Delegasjonssak nr.: 120/2018
Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : **Søre Austmarka**
Tiltakshavar : Bunker Oil
Ansvarleg søker : Hille Melbye Arkitekter AS
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett - rammeløyve

Saksutgreiing:

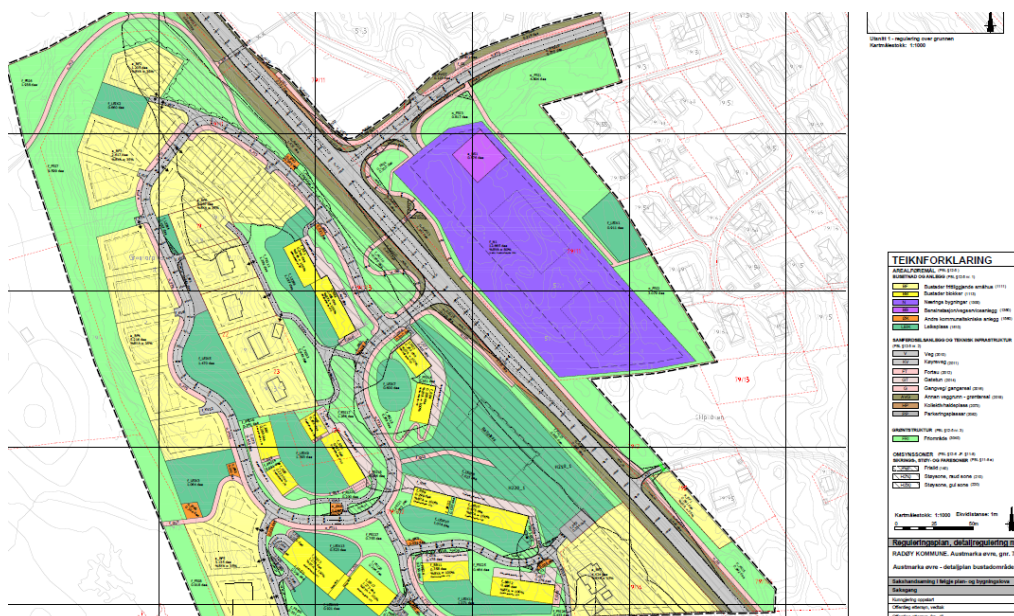
Tiltak

Saka gjeld søknad om rammeløyve til oppføring av automatstasjon med BYA ca. 36 kvm, ny prismast/reklameinnretning og gjerde rundt blomsterbutikken.

Det vert elles vist til søknad mottatt 03.01.2018.

Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplan for Austmarka øvre, plan id. 12602010000100, er definert som område for Næringsverksemd – Næringsbygginger (mørk lilla).



Reguleringsføresegner:

3.3.1 Område for næringsverksemd N1 skal nyttast for daglegvarehandel og anna tenestehandel.

3.3.2 Område for bensinstasjon BS1 skal nyttast for bensinstasjon og vegsørvisanlegg.

3.3.3 Andre verksemder som kan føre med seg miljøulemper til bustadområdet i Austmarka kan ikkje etablera seg her. Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for næringsverksemd er BYA = 80%.

3.3.4 Bygningane kan ha 3 høgder.

3.3.5 Det skal opparbeidast minimum 20 – 25 parkeringsplassar pr 1000 m².

Dispensasjon

Automatstasjonen er søkt om utanfor areal for bensinstasjon BS1 og krev dermed dispensasjon.

Det er gjeve dispensasjon på vilkår til etablering av automatstasjon i vedtak datert 13.12.2016.

Nabovarsel

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

Det ligg føre merknader frå Statens vegvesen ved brev datert 24.11.2017.

Ansvarleg søker har kommentert nabomerknad ved brev datert 19.12.2017.

Plassering

Det er søkt om planeringshøgde på kote + 49.

Plassering er vist i situasjonsplan datert 08.11.2017. Minste avstand til nabogrense er opplyst å vere ca. 14 meter.

Tiltaket er plassert innfor byggjegrense i plan.

Tilkomst

Automatstasjonen har tilkomst både frå nord og sør på egedomen.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser automatstasjon, med tilhøyrande støypt betongdekke, prismast, areal for inngjerding rundt blomsterbutikken, og gangbane frå Bunnpris til blomsterbutikken.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

VURDERING/GRUNNGJEVING FOR VEDTAKET:

Nabomerknad

Statens vegvesen har kome med både nabomerknad og uttale i saka. Uttale ligg føre i brev datert 06.03.2018. Kommentaranne frå vegvesenet går i hovudsak ut på at internvegen er plassert innanfor byggjegrense til fylkesveg i reguleringsplanen og at infrastrukturen i området ikkje er ferdig utbygd, og slik den ligg no ikkje godt nok utforma som vidare utbygging. Vegvesenet har ikkje merknader til automatstasjonen som sådan då den ligg utanfor byggegrensene i reguleringsplanen.

Kommunen har i si oversending av saka til uttale til vegvesenet opplyst følgjande:

Radøy kommune viser til at internveg til næringsområdet vart godkjent i samband med rammeløyve for oppføring av forretningsbygg i 2012 og igangsetjingsløyve i 2014. Tiltaket fekk ferdiggodkjenning i 2015. Internveg er etablert innanfor byggjegrensene til fylkesvegen, som er heimla i plan. Radøy kommune viser til planføresegn pkt. 2.2.1: *Nye bygg skal plasserast innanfor byggjegrensa. Endeleg plassering vert fastsett av kommunen.* Radøy kommune har forstått reguleringsplanen slik at det er nye bygg, og ikkje tiltak som internveg, parkeringsplass etc som skal plasserast innanfor byggjegrensa.

Kommunen har vore i kontakt med Ard. Arealplan som har eit pågåande arbeid med endring av reguleringsplan i området. Dei har fått sendt over situasjonsplan og har bekrefta at automatstasjonen ikkje vil vanskeleggjera arbeidet med deira planendring.

Kommunen finn etter dette at trafikkforholda knytt til intern kjøreveg er tilstrekkeleg avklart til etablering av automatstasjon.

Vilkåra i dispensasjonsaka

Det kjem fram av dispensasjonsvedtaket at følgjande vilkår må oppfyllas:

1. Automatstasjonen skal utformast med liggjande tankar, kledd i same material som forretningsbygget.
2. Det skal vera universelt utforma gangbane frå inngangsparti for Bunnpris til inngangsparti for frisørsalongen. Utvendig salsområde for blomsterbutikken må søkjast om og utformast

på ein måte som ikkje hindrar ferdsle. Om blomsterbutikken skal ha salsområde i godkjent gangareal, må det søkjast om - og opparbeidast nytt gangareal. Gangarealet skal ha fysisk skilje mot køyreareal for automatstasjonen.

3. Det skal vere fysisk skilje mellom parkeringsplass for Bunnpris og køyreareal for automatstasjonen.
4. Parkeringsplassar langs fasaden ved frisørsalongen skal takast bort.
5. Trafikkavviklinga kring automatstasjonen er ikkje tilfredsstillande løyst i revidert situasjonsplan og må løysast i byggesaka i tråd med det som kjem fram av saksframstillinga. Det skal vurderast om det er tenleg å fysisk stenge mellom automatstasjonen og vareleveringa for å ivareta trafikktryggleiken kring vareleveringa. Det skal vurderast om automatstasjonen bare skal ha pumper på eine sida for å auke passasjebredde og avstand til bygningen. Bygningsstyresmakta kan med heimel i dette vilkåret avslå søknad om løyve til tiltak som ikkje tek i vare trafikktryggleik kring automatstasjonen.
6. Det skal ikkje etablerast returpunkt der dette er vist i situasjonsplanen
7. Tal parkeringsplasser for forretningsbygget må vere i samsvar med krav i reguleringsplanen.

Det er argumentert for at alle vilkåra er oppfylt i følgjebrev til søknaden.

Om pkt. 2 kjem det fram i søknaden at gangareal for gjennomgang til fristøren gjennom blomsterbutikken vil bli etablert og merka opp. På situasjonsplanen er det uklart om det søkas etablert nytt gangfelt på utsida av gjerde til blomsterbutikken. I følgjebrevet kjem det fram at gjennomgang til fristøren skal skje gjennom blomsterbutikken.

Kommunen finn ikkje ein gjennomgang gjennom blomsterbutikken som tilfredsstillande til å oppfylle vilkår nr. 2. Det kjem tydelig fram at det må søkas om og opparbeidast nytt gangareal med fysisk skilje mot køyreareal. I forbinding med innsending om igangsettjingsløyve må det sendast inn oppdatert situasjonsplan som visar nytt gangfelt på utsida av inngjerdinga til blomsterbutikken i tråd med vilkår nr. 2 i dispensasjonsvedtaket.

Naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektleggjend bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no.

Ein finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Hille Melbye Arkitekter AS**, org.nr. (929655478), har erklært ansvarsrett som ansvarlig søker (SØK).

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hille Melbye Arkitekter AS**, org.nr. (929655478), har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO arkitektur

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

FØRETAK S * FUNKSJON TILT.KL. ANSVARSOMRÅDE

FØRETAK	S*	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVARSOMRÅDE
Hille Melbye Arkitekter	S	SØK	1	
Hille Melbye Arkitekter	S	PRO	1	Arkitektur

*S = Sentral godkjenning

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 03.01.2017, saka blei sendt på høyring til statens vegvesen med 4 veker. Sakshandsaminga har oversitta fristen med 4 veker.

Vedtaket:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a vert det GODKJENT søknad om rammeløyve som omsøkt for oppføring av automatstasjon, prismast/reklameinnretning, gangareal frå inngongen til Bunnpris og vidare på utsida av gjerde til blomsterbutikken fram til frisøren og gjerde rundt blomsterbutikken på følgjande vilkår:

1. Tiltaket kan plasserast som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
2. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1.
4. Det må saman med søknad om igangsettjingsløyve sendast inn oppdatert situasjonsplan som visar nytt gangfelt på utsida av inngjerdinga til blomsterbutikken i tråd med vilkår nr 2. i dispensasjonsvedtaket.
5. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. gjeldande delegasjonsreglement for Radøy kommune.

Klage

Enkeltvedtak kan etter forvaltningslova klagast på innan tre veker frå mottak, jf. forvaltningslova § 29. Sjå vedlagde orientering om klagerett.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Det kan ikkje reisast søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om erstatning som følgje av vedtaket utan at moglegheita til å klage over vedtaket er nytta, jf. forvaltningslova § 27b.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og gebyrregulativ for Radøy kommune vedteke i kommunestyret 15.12.11 vert det følgjande gebyr i saka:

Kode 10.2.6	Basisgebyr konstruksjonar og anlegg	kr	20.100
Kode 11.2.8	Basisgebyr andre bygningar, konstruksjonar og anlegg	kr	6700
	Totalsum	kr	26.800
	Bortfall gebyr som følgje av oversittet sakshandsamingsfrist, jf. pbl. § 21-7	kr	-26.800
	SUM	kr	0

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet setjast i gang, jf. plan- og bygningslova § 21-4, sjetle ledd.

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. plan- og bygningslova § 29-1. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket førar med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. plan- og bygningslova § 21-10. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve føreligg.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegne gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve løyvet, som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjer stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket si eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsredegjering skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan det utstedast mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søker identifisere gjenstående arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleiksnivå, og angi tidspunkt for ferdigstilling. Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Kommunen kan gjere ferdigsynfaring/tilsyn i forkant av at ferdigattest eller mellombels bruksløyve vert utskrive.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnr.: 18/35

Klage:

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentleg forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Det kan ikkje reisast søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om erstatning som følgje av vedtaket utan at moglegheita til å klage over vedtaket er nytta, jf. forvaltningslova § 27b

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt Seniorrådgjevar tilsyn/jurist Silje Haukedal.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Silje Haukedal
Seniorrådgjevar tilsyn/jurist

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Statens vegvesen Region vest	Askedalen 4	6863	Leikanger
------------------------------	-------------	------	-----------

Mottakere:

Hille Melbye Arkitekter AS	Hausmanns gate 16	0182	OSLO
----------------------------	----------------------	------	------