



Coop Hordaland SA
Radøyvegen 1680 a
5936 MANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/2161 - 15/3302

Saksbehandlar:
Hogne Askeland
hogne.askeland@radoy.kommune.no

Dato:
24.03.2015

Byggesak Gbnr 45/314 Manger - søknad om løyve - fasadeendring inngangsparti, panterom, HC-toalett - godkjenning rammeløyve

Delegasjonssak nr.: 087/2015

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : **Radøyvegen 1680**

Tiltakshavar : Coop Hordaland SA

Ansvarleg søker : Helgesen Tekniske-bygg as

Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett - rammeløyve

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om rammeløyve for fasadeendring, ombygging av inngangsparti, etablering av panterom og HC-toalett ved Coop-bygget på Manger, gnr. 45 bnr. 314.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealformål i reguleringsplan for Manger Sentrum, planid. 12602007000800, arealformål annan veggrunn, for etablering av nytt inngangsparti.

Det vert elles vist til søknad mottatt 02.01.2015 og supplert 09.02.2015.

Planstatus

Tiltaket ligg innafor kommunedelplan for Manger, planid. 12602007000700, med arealformål forretning og reguleringsplan for Manger sentrum, planid. 12602007000800, med arealformål forretning (F1) og annan veggrunn.

Uttale frå annan styresmakt

Byggesaksmynde i Radøy kommune har vurdert at det i denne søknaden ikkje er naudsynt med uttale frå anna styresmakt.

Dispensasjon

Etablering av nytt inngangsparti i areal regulert til annan veggrunn krev dispensasjon frå reguleringsplan for Manger Sentrum.

Det er søkt dispensasjon frå reguleringsplanen med slik grunngjeving:

1. Coop Manger har i mange år hadde intensjon for å få forbedre butikk og tilpasse den alle kunder sine behov. Butikk skal få bedre funksjonell tilpasning til omgivelsene. Det har vært etterspurt HC-toalett etterspurt i mange år, og behov for separat panterom i tilknytting til inngangsparti.
2. Trafikkmønsteret til tomten vil forbedres ved etablering av inngangsparti. Tiltaket vil presse vare- og tungtransport til å benytte bakre innkjørsel og kundetrafikken skjer i front.
3. Eksisterende avkjørsel skal stenges og «gågata» i Manger Sentrum skal sikres bedre
4. Kundene og ansatte slipper å «fryse ekstra ved nord vind» ved etablering av lukket sluse før selve inngangen til butikken.
5. Det meste parten av inngangsparti ligger i tråd med reguleringsplanen sin formål forretning F1. Det er mindre deler av tiltaket som kommer utenfor i formål «annen veigrunn».
6. Det skjer beskjeden økning av bruksareal med 60 m2 ved etablering av inngangsparti.
7. Inngangspartiet vil ikke hindre eller forringe trafikksituasjonen ved bygget.

Etter en samlet vurdering ser man at det overvekt av fordeler i denne saken. Ansvarlig søker mener at etablering av multifunksjonelt inngangsparti ikke vil sette til side eksisterende reguleringsplanen.

Tiltaket vil ikke være i konflikt med interesser reguleringsplanen er ment å ivareta.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå naboar.

Plassering

Plassering er vist i situasjonsplan datert 19.11.2014. Planteikningar datert 19.11.14 syner ombygging av inngangsparti, panterom og HC-toalett.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med plan- og bygningslova § 27-4. Avkjøring til offentlig veg følgjer av reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Det er ikkje søkt om terrengendringar, byggjesaksmynde i Radøy kommune legg til grunn at tiltaket vert utført utan vesentlege terrengendringar.

Flom, skred og andre natur- og miljøforhold

Ansvarleg søker har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flom, skred eller andre natur- og miljøforhold som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommune har lagt 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 (TEK10).

VURDERING/GRUNNGJEVING FOR VEDTAKET:

Visuelle kvalitetar

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

Dispensasjon

Det må her vurderast om reguleringsplanen sine føresegner vert vesentleg tilsidesett, samt om fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Dispensasjonssøknaden gjeld etablering av inngangsparti i eit område som er regulert til annan vegggrunn. Tiltakshavar søker no om få endra eksisterande inngangsparti slik at det vert plass til panterom og HC-toalett samstundes som kravet til universell utforming vert ivaretatt.

Ansvarleg søker har opplyst at:

«Coop Manger har i mange år hatt som intensjon å forbetra butikk og tilpasse den til kundane sitt behov. .Butikk skal få betre funksjonell tilpassing til omgjevnadane. Det har vore

etterspurd HC-toalett i mange år og det er trong for separat panterom i tilknytning til inngangspartiet.»

Omsynet bak gjeldane arealformål annan veggrun er så sikre tilkomst til butikk samstundes som tryggleik for mjuke trafikantar og universell tilkomst er ivareteke. Ved ombygging av inngangsparti vil tilkomsten til butikklokala verte endra og ein vil fortsatt ha universell tilkomst for gåande. Trafikktryggleiken vert ikkje verta råka ved denne ombygginga.

Kommunen vurderer at omsynet bak reguleringsformålet ikkje vert sett vesentleg til side.

Ansvarleg søkjar at opplyst at trafikkmønsteret til eigedomen vil verta betra ved etablering av nytt inngangsparti. Eksisterande avkøyrsløse skal stengjast og «gågata» i Manger Sentrum skal sikrast betre

Det største delen av inngangspartiet vert etablert på areal som har formål forretning F1, og er såleis i samsvar med plan. Den er kun ein mindre del av tiltaket som kjem på areal som er avsett til annan veggrunn.

Når der gjeld at fordelane med å gje dispensasjon må vera større enn å ulempene har kommunen lagt vekt på at det er ein sentral sentrumseigedom og at utviding av forretningstilbodet i sentrum er eit viktige omsyn. Etablering av nytt inngangsparti og HC-toalett vil vere positivt for kundar og næringsdrivande i Coop-bygget.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen å kunne gje dispensasjon til å fråvika arealføremålet i reguleringsplanen og gje dispensasjon for tiltaket som omsøkt.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Helgesen Tekniske-bygg AS**, org.nr. 965 012 044, har søkt ansvarsrett som ansvarlig søker (SØK). Føretaket har sentralgodkjenning som dekkjer ansvarsområdet.

Naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkt tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlegg berekraftig 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 omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist

Søknaden vart motteke 06.01.15. Søknaden omfatta også søknad ombygging til blomsterbutikk/apotek. Radøy kommune varsla ansvarleg søkjar med brev datert 20.01.15 at søknaden må delast i to. Allereie utført ombyggingsarbeid for blomsterbutikk og apotek vert handsamast i ei eiga sak, medan det ikkje utførte arbeidet rundt inngangsparti, panterom og HC-toalett vert handsama i eiga sak.

I samsvar med aksept frå ansvarleg søkjer i brev datert 09.02.15 er søknaden no delt i to saker.

Frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå 09.02.15.

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve DISPENSASJON frå reguleringsplan for Manger Sentrum for fasadeendring, etablering av nytt inngangsparti, panterom og HC-toalett på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal utførast i samsvar med føresegner om universell utforming.
2. Tiltaket og området rundt skal opparbeidast på ein slik måte at det ivaretek trafikktryggleiken i området.
3. Tiltakshavar må syte for organisatoriske tiltak som ivaretek trafikktryggleiken i samband med varelevering/rygging.
4. Om tilhøva viser at tiltaket vesentleg råkar trafikktryggleiken kan bygningsstyresmakta krevje ytterlegare tiltak eller krevje tiltaket fjerna.
5. Oppføring av tilbygg må ikkje kome i konflikt med kommunalteknisk anlegg i grunnen eller vere til hinder for framtidig vedlikehald av kommunalteknisk anlegg.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, b, og c vert det GODKJENT RAMMELØYVE som omsøkt for fasadeendring, etablering nytt inngangsparti, panterom og HC-toalett 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. Fasade skal ha eit heilskapleg estetisk uttrykk. Dørrar/vindauge skal harmonere med øvrig materialbruk i bygningen.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) vert det GODKJENT ANSVARSRETTAR for:

FØRETAK	L/S*	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
Helgesen Tekniske-bygg AS, org.nr. 965 012 044	S	SØK	1	Ansvarleg søkjar

*S = Sentral godkjenning, L = Lokal godkjenning

Det er en føresetnad for vedtaket at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av føresegn om byggjesakshandsaming av 2010 (SAK10) kapittel 10.

Mynde

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

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 andre bygningar, konstruksjonar og anlegg	kr	5 600
Kode 9.1.2	Dispensasjon arealformål	kr	<u>9 700</u>
	Totalsum	kr	15 300

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet setjast i gang, jf. plan- og bygningslova § 21-4, sjetteste 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 gjenstår mindre vesentlege arbeid kan det utstedast mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søker identifisere gjenståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillende 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.: 14/2161

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 konsulent Hogne Askeland.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Hogne Askeland
konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Coop Hordaland SA

Radøyvegen 1680 5936
a

MANGER