



Bygg & Eiendom Vest AS
Idrettsvegen 3
5936 MANGER

Referansar:
Dykkar:
Vår: 18/2639 - 19/2284

Saksbehandlar:
Katrine Bjordal Midttun
katrine.bjordal.midttun@radoy.kommune.no

Dato:
26.02.2019

Byggesak Gbnr 45/231 Manger - Oppføring av kontorbygg

Delegasjonssak nr.: 048/2019

Administrativt vedtak. Saknr: 048/2019

Tiltakshavar: Entreprenør Rune Ulvatn AS
Ansvarleg søkjar: Bygg & Eiendom Vest AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av kontorbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 138 m² og bygd areal (BYA) ca. 159 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 41,6 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, samt opparbeiding av avkjørsle og parkering.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsplan, føresegna § 6 for plassering av bygget.

Det vert elles vist til søknad motteke 21.11.2018 og supplert 07.02.2019.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt og det var trong for tilleggsdokumentasjon.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 07.02.2019 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Mangerøy industriområde, planid: 12602000000200, og er definert som industriområde.

Det vert opplyst at kontorbygget skal oppførast i industriområde 1.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 45 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegna § 6 for plassering av bygget.

Det er søkt dispensasjon med følgjande grunngiving;

Området som bygget skal oppføres på er i arealplankartet markert som industriområde 1.

Det søkes om dispensasjon fra arealplankartet for plassering av nytt bygg.

I arealplankartet er det tegnet inn et Fremtidig bygg. Det søkes nå om å plassere et nytt kontorbygg nærmere det eksisterende bygget enn det som er vist på plankartet. (Se situasjonskart)

Arealet i industriområde 1 som ikke er bebyggt blir i dag brukt til lagring av steinmasser(Singel, Sand og pukk) det er mye anleggstrafikk på industriområde 1.

Det er derfor ønskelig å plassere det nye bygget vekk fra lagringsarealet. På denne måten unngår man trafikk og personer inne på anleggsområdet (Hvor det kjører lastebiler, hjullaster og gravemaskiner)

Om bygget blir plassert som vist på situasjonskart vil det være positivt for parkering, ferdsel på området og utnyttelse av tomten.

Det har ingen negativ innvirkning for tomter eller området rundt 45/231 om kontorbygget blir plassert som vist på situasjonskart.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå anna styresmakt. Det ligg føre uttale frå Statens Vegvesen ang. auka bruk av avkøyrser og frå Arbeidstilsynet då omsøkte tiltak berører framtidige arbeidsplassar.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i søknad.

På situasjonsplanen er minsteavstand til anna bygg vist til å vere 3 meter. Ansvarleg søker har i søknad vist at dei branntekniske krava vert ivaretatt.

Det er søkt om topp golv på plankote ca. + 2. Dette er i tråd med gjeldande plan.

Vatn og avløp (VA)

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

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avløp.

Det er godkjent løyve til tilknytning til offentleg leidningsnett den 10.01.2019.

Det vert opplyst at omsøkte tilbygg skal koplust på eksisterande utsleppsanlegg (ein 4 m 3 slamavskiljar med utslepp i sjø-20 meter). Det er godkjent utsleppsløyve den 03.01.2019.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Det vert inga endring av bruk av avkøyrsl eller veg inn på tomte. Det ligg føre uttale frå Statens Vegvesen;

Viser til ditt brev mottatt 29.01.2019.

Vi fekk nabovarsel i samband med oppføring av kontorbygg på gnr. 45 bnr. 231 i Radøy kommune. Du skal oppføre nytt kontorbygg, medan det gamle skal nyttast som bod og lager. Det vert ikkje etablert nye arbeidsplassar som følgje av nybygget. Du spør om tiltaket vil krevje nytt avkøyrsløyve frå fv. 410.

Området er planlagt gjennom ein utbyggingsplan frå 2000. Det er Radøy kommune som er rett planmynde og som kan vurdere om tiltaket i samsvar med godkjent plan. Dersom tiltaket ditt er i samsvar med plan, er det ikkje behov for eit nytt avkøyrsløyve.

Vi vil elles på generelt grunnlag vise til at eigar og / eller brukar av ei avkøyrsl har ansvar for at friskt og andre krav til avkøyrsla til ei kvar tid er oppfylt.

Vidare vert det opplyst at det skal etablerast 5 parkeringsplassar ved kontorbygget og 4 ved eksisterande bygg. Dette er vist i vedlagt situasjonsplan. Kvar parkeringsplass har ein storleik på 2,5 x 5 meter.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser terreng, gangtilkomst og parkering.

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 skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 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 17), jf. pbl. § 29-5.

Avfallsplan

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

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket etter TEK § 9-7.

VURDERING

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealplankartet for plassering. Det er søkt dispensasjon frå føresegna § 6 i arealplankartet om plassering av nytt kontorbygg, og bygningsstyresmakta finn at søknaden er tilstrekkeleg opplyst til å kunne handsame den dispensasjonssøknad som ligg føre.

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2, og begge vilkåra er kumulative, begge vilkår må altså vere oppfylt for å gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Dispensasjon frå plassering etter gjeldande arealplankart:

Plassering av nytt og framtidig kontorbygg er teikna inn og plassert på gjeldande arealplankart. Arealplankartet seier kor nytt bygg skal plasserast.

Ansvarleg søker ynskjer å plassere omsøkte bygg nærare eksisterande bygg enn det som er vist på arealplankartet. Det vert opplyst at arealet i industriområde 1 som ikkje er bebygd i dag, vert brukt til lagring av blant anna steinmassar. Vert bygget oppført som omsøkt vil ein unngå at det ferdast folk og trafikk på anleggsområdet.

Det er på bakgrunn av ovannemnte ynskje å plassere det nye bygget vekk frå lagringsarealet.

Omsyna som ligg bak føresegna om plassering i arealplankartet, må sjåast i samanheng med plankote som er satt til +2. Føresegna er gitt for blant anna omsyn for å samla alle industribygg på ein stad, samtidig som plasseringa av framtidig bygg er vurdert etter ei vurdering der både omsyn for avstandskrav, brannomsyn og framtidige stigningar frå havet vert ivarettatt.

Ansvarleg søker har i søknad gjort reie for å ivareta omsyna til brannkrava då bygget vert plassert nærare eksisterande bygg enn det arealplankartet i utgangspunktet tilet.

At omsøkte kontorbygg vert plassert nærare eksisterande bygg enn det arealplankartet visar vil ikkje føra til at omsyna bak plasseringa i planen vert vesentleg sett til side.

Vurderingstema vidare er om fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene. Fråveret av ulemper og inga andre positive grunnar enn søkjar si eiga interesser er ikkje tilstrekkeleg åleine. I saker kor det ikkje er ulemper ved tiltaket, eller desse har liten verknad, skal det mindre tungtvegande grunnar til for å gje dispensasjon.

Omsøkte kontorbygg vert oppført i eit område som er definert som industriområde. Bygget vil ikkje strida i storleik eller i estetikk med omgjevnadene i området, og dei aktuelle og naudsynste omsyna vert ivaretatt. Vidare vil omsøkte plassering vere positivt for parkering, ferdsel og utnytting av tomta. Med omsøkte tiltak vert det skilje mellom lagringsplass og kontorbygg. Dette er positivt då omsøkte tiltak bidrar til at ferdsel av personar og trafikk vert skjerma frå anleggsområdet.

Etter denne vurdering finn bygningsstyresmakta at vilkåra for å gje dispensasjon frå føresegna § 6 i arealplankartet for oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av situasjonsplan sendt kommunen 22.01.2019.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Ansvarsrettar i saka går fram av eigenerklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført 21.11.2018.

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklassar til grunn og godkjenner tiltaket i dei tiltaksklassar som er erklært.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plassering i arealplankartet for oppføring av kontorbygg på gnr. 45 bnr. 231.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av kontorbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd med føresegne gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklassane som er erklært med heimel i SAK § 9-3.
4. Kommentar/opplysning i brev datert 06.02.19 frå Statens Vegvesen gjeld til einkvar tid.
5. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen. Innmålingsdata må sendast inn i KOF-filformat eller SOSI- fil (versjon 4 eller nyare).

Mynde

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

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

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. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

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

1. Gebyr

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

Kode: 10.2.3. Basisgebyr bygg for industri/næring/tenesteyting/landbruk/publikum	Kr. 13 100,-
Kode: 9.1.5. Andre dispensasjonar frå plan, lov eller forskrift	Kr. 8 200,-
Kode: 10.2.11. Mangelfull sak m/ melding til søkjer	Kr. 2 400,-
Totalt gebyr å betale:	Kr. 23 700,-

Faktura vert sendt per post.

Klage på gebyr

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.

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 jurist byggesak Katrine Bjordal Midttun.

Med helsing

Silje Haukedal
konst. leiar teknisk forvaltning

Katrine Bjordal Midttun
jurist byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Bygg & Eiendom Vest AS

Idrettsvegen 3

5936

MANGER