



Fram Ingeniørkontor AS
Postboks 4814 Nydalen
0484 Oslo

28. november 2016

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Saksnr. 16/3097 – 16/30900

**SUPPLERENDE DOKUMENTASJON I BYGGESAK
gnr/bnr 212/19, Øyna 1, 5913 Eikangervåg**

Vi viser til kommunens oppheving av vedtak, datert 09.11.2016, og oversender herved den etterspurte tilleggsdokumentasjonen.

1. Oppdatert kart med spesifiserte mål er vedlagt.
2. Tiltakshaver sier: *Dersom vi ser på godkjent situasjonsplan (side 3 i kommunens brev) så er den eneste forskjellen at muren er flyttet nærmere E39 og ikke har en kurve på. Det er asfaltert et stykke inn på Statens vegvesen sitt område for å gjøre det bedre for adkomst rundt undergangen for brukerne der. Statens vegvesen har vært på befaring og sett situasjonen.*
 - a. *Adkomsten til området er ikke forskjellig fra utsnittet. Tiltakshaver har ukentlige leveringer av båter som transporteres inn med lastebil, uten at dette medfører noen utfordringer. Tiltakshaver har montert opp en provisorisk konstruksjon som imiterer den omsøkte lagerhallens hjørne kun for å undersøke om det vil være vanskelig for lastebilene som leverer båtene å manøvrere. Det var ingen problemer med adkomsten og lossingen. Adkomsten til miljøstasjonen er heller ingen problem. Tømmebilen fra NGIR har ingen problemer med å tømme slik situasjonen er i dag, og bekreftelse fra NGIR kan fremskaffes om ønskelig.*
 - b. *Statens vegvesen er informert om at adkomstveien vil komme nærmere E39. Senest i sommer var tiltakshaver i dialog med Statens vegvesen om utfylling av masser under broen, så de er fullt klar over veien. Siden Statens vegvesen er sektormyndighet, så ber vi kommunen om å sende saken for uttalelse i henhold til veiledningen til SAK10 § 6-2.*
 - c. *Kommunen var opplyst om dette i forbindelse med endring av kaifronten og oppføringen av lagerhallen. Kaifronten kan ikke henge i løse luften, og noe som kommunen burde ha skjønt.*

Dersom kommunen likevel mener at det må søkes om dispensasjon fra kommuneplanen og Pbl §1-8 vedrørende dette punktet, så ber vi kommunen om snarlig tilbakemelding på dette. I den forbindelse ber vi om kopi av tidligere godkjent situasjonsplan for eiendommen.
3. Plantegninger over bygningen med mezzanin inntegnet er vedlagt.
4. Oppdatert A1 "Opplysninger om tiltakets ytre rammer" er vedlagt.
5. Eiendommene 212/80 og 212/19 må ses under ett. Arealene på eiendommene er på totalt 5791m², og bygningsmassen etter oppføring av ny lagerhall blir på 1635m² BYA (se ny A1).





Kommunen gjør oss oppmerksom på at deler av bygningsmassen ikke er godkjent. Tiltakshaver stiller seg helt uforstående til dette, og sier at det ikke har vært foretatt noen byggearbeider siden de kjøpte eiendommen. Når det kommer til fasadeendringene, så har det vært foretatt mindre ikke-søknadspliktige fasadeendringer i form av innsetting av en ekstra port i ett av byggene, og at en tre-dør er skiftet ut i en dør i glass. Utover dette har det ikke vært foretatt endringer. Vi gjør oppmerksom på at for at en fasadeendring skal være søknadspliktig, så må husets eksteriørkarakter endres. Det er ikke tilfellet i denne saken. Uansett så vil ikke en eventuell fasadeendring på andre bygninger på samme eiendom påvirke omsøkte lagerhalls søknadsbehandling. Dersom kommunen likevel mener at det har vært utført ulovlige byggearbeider så ber vi kommunen om å holde disse sakene adskilt fra hverandre.

Vedrørende utstillingslokale/butikk ber vi kommunen om å holde disse sakene adskilt fra hverandre.

Når det kommer til parkering så har det ikke vært noen problemer med parkeringskapasiteten på området, og dette vil bedre seg ytterligere når tiltakshavers nye tomt på det nye industriområdet (Nordhordalands Næringspark) langs E39 står klar.

6. Omsøkte lagerhall er på 235m² BRA, og ifølge kommuneplanens arealdels bestemmelser punkt 1.15 så stilles det krav om én parkeringsplass per 300m² BRA. Da det er et lager så vil det være minimal trafikk til og fra denne bygningen. Det mest hensiktsmessige er at parkeringen er i direkte tilknytning til inngangen til lageret. Lageret har hele 3 porter, og parkerings foran en av disse vil være mest hensiktsmessig da portene ikke brukes samtidig. Dersom kommunen finner dette vanskelig, så kan vi flytte den ene parkeringsplassen inn under mezzaninen innendørs. Vi har vist begge løsningene på vedlagte kart (parkering innendørs eller utendørs). Ved innendørs parkering er det ikke behov for å vise all øvrig parkering på eiendommen da omsøkte lagerhall ikke vil bidra til ytterligere parkering på terreng.
7. Ifølge det digitale planarkivet (braplan) er området uregulert og avsatt til næringsformål. Kommunen opplyser at det har tilleggsformål "havn/kai". Området benyttes til blant annet lagring av båter, og vil således kunne komme under dette formålet. Selv om et område har formål "havn/kai" så betyr ikke det at det ikke kan være bygninger med støttefunksjoner som isolert sett ikke vil falle under samme formål. For eksempel vil lager i forbindelse med drift eller bruk av kai/havn vil være i tråd med formålet. Dersom kommunen er av en annen oppfatning, så ber vi om tilbakemelding på dette.
8. Av det vi har evnet å lese oss frem til, i det som til uten sammenligning må være landets mest uoversiktlige planarkiv og av det mangelfulle materialet vi fikk levert fra infoland, har vi ikke funnet noen regulert byggegrense mot sjø. Av den grunn har vi, på bakgrunn av varierende praksis hos enkelte kommuner, vurdert det slik at kommunen muligens ville finne tiltaket i strid med pbl 1-8. Men dersom kommunen vurderer tiltaket til å være i tråd med pbl §1-8, så ber vi kommunen se bort ifra dispensasjonssøknaden.
9. Vi forstår at saksbehandlingstiden kan forkortes ved at vi selv innhenter uttalelser fra sektormyndighetene, men vi velger likevel å la kommunen ta seg av denne oppgaven da kommunen har såpass gode rutiner på dette området.
10. Lageret vil ikke bli brukt daglig, og lageret vil kun være en støttefunksjon til eksisterende næringsbygninger på eiendommen. Det er ingen som vil oppholde seg i bygningen i mer enn kanskje 10 minutter av gangen, og det kan av den grunn ikke sies å være arbeidsplasser i denne. Vi har krysset av på søknadsblankett 5174 for at det ikke skal være arbeidsplasser i bygningen.
11. Vi er usikker på hva kommunen sikter til med denne tilbakemeldingen. Mener kommunen at omsøkte tiltak skal slås sammen med tidligere søknad? Eller vil kommunen at vi skal tegne inn lageret på samme kartet som fulgte tidligere søknad? I så fall vil vi be



kommunen om kopi av tidligere godkjent situasjonsplan slik at vi kan tegne dette inn på det kartet.

12. Før arbeidene igangsettes vil forholdet til den nedgravde kraftlinjen avklares. BKK er ikke sektormyndighet, og er å regne som en privat aktør. Det privatrettslige forholdet til den nedgravde kabelen tar vi direkte med BKK. Som kjent skal ikke bygningsmyndighetene ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader.
13. Vi har laget et utkast der bygningen er flyttet litt sørover i tråd med saksbehandlers ønske. Eventuelt kan vi flytte lageret helt inntil det andre lageret og kalle det et tilbygg?
14. Bruken av eiendommen økes ikke som en følge av lageret. Per i dag brukes noe av eiendommen til utomhuslagring, og det å føre opp et tak og vegger rundt det (lageret), medfører det ikke at bruken av eiendommen øker. I og med at bruken av eiendommen ikke økes, så vil det ikke være behov for utvidet bruk av avkjørselen.
15. Vi (Fram Ingeniørkontor AS) kjenner ikke til noen søknad om vaktmesterbrakke. Vi vil likevel minne tiltakshaver om at han bør kontakte kommunen i forbindelse med den tidligere søknaden, og vi ber om at søknaden om vaktmesterbrakken holdes utenfor denne søknaden.

Vi er takknemlige for kommunens smidighet i saken, og dersom det skulle være behov for flere opplysninger, kan vi kontaktes på telefon 69390077.

Med vennlig hilsen

Fram Ingeniørkontor AS
Magnus Enebak