

Lindås Kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Bergen, 20.02.2014

Vår ref. A. Nielsen

Deres ref.2013/2923-0-1138/2014

Endringsmelding vedr. IG. På Gnr. 137 Bnr 758 i Lindås kommune.

Vi viser til vedlagt løyve til deling av tomt Gnr. 137 Bnr 772 som er innsendt av Entreprenørparken AS v/ ing. K. Dømbe.
Den ene tomten som her blir skilt ut skal føres inn i tomt 137/758 som er en del av Galteråsen 758 AS sin tomt.
Vi ønsker derfor å endre høyden på innvendig gulv (se vedlegg) slik at det tilpasses ny endringsplan som er innsendt fra Entreprenørparken.
Ny cotehøde på innvendig gulv vil være 63 m.
Dette har ingen innvirkning på søknadsunderlag da byggehøyder ikke blir overskredet.
Det har heller ikke stor innvirkning på cotehøyde til veg.
Det bedrer imidlertid tilkomst på de to tomtene som nå er fraskilt, ved at det blir egne innkjørster.
Vi håper på en rask tilbakemelding.

Vennlig hilsen



Arve Nielsen
Tlf. 91304282

Mail: arve@frontagruppen.no

Gaselle
2010



FRONTA Bygg Bergen AS
Besøksadresse: Espelandsveien 151 5258 Blomsterdalen
Post: Espelandsveien 151 5258 Blomsterdalen
Telefon: 91304282 95305714
Org. nr.: 911 032 846

fronta.bergen@frontagruppen.no
www.frontagruppen.no

**Byggesak**

Besøksadresse: Kvernhusmyrane 41
 Telefon: 56 37 50 00 Telefaks 56 37 50 01
 Postadr.: Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø
 E-post: postmottak@lindas.kommune.no
 Heimeside: www.lindas.kommune.no
 Kartside: www.nordhordlandskart.no
 Org.nr: 935 084 733 Bank: 1503 22 54567

Fronta Bygg Bergen
 Att. Arve Nielsen
 Espelandsvegen 151
 5258 BLOMSTERDALEN

Dykkar ref. Sakshandsamar:
 Nina Bakanova

Vår ref. Telefon
 2013/2923 - 0 -
 1138/2014

Arkivkode: Dato:
 137/758 16.01.2014

*Delegert sak***Igangsetjingsløyve - etablering av nybygg næring Gbnr 137/758 Alver**

Vi viser til søknad om igangsetjingsløyve for hele tiltaket motteken her den 23.09.2013 og reviderte gjennomføringsplan motteken 15.01.2014.

Arbeid godkjent i rammeløyve av 18.11.2013 vert nå tillete sett i gong.

I medhald av plan- og bygningslova (pbl) §§ 23-4 til 23-6 vert søknad om ansvarsrett med funksjonar og ansvarsområde som skildra under avsnittet «Ansvar og kontroll» godkjent.

Ansvarlege føretak skal sjå til at arbeida blir gjennomført i samsvar med gjeldande lov og regelverk samt godkjente kontrollplanar. Arbeid må ikkje utførast utover det som er omfatta av igangsettingsløyvet.

Plan- og bygningstyresmaktene legg til grunn at ansvarleg søkjar formidlar aktuelle krav vidare til utførande føretak.

Ansvar og kontroll

Følgjande føretak har fått godkjent ansvarsrett ved rammeløyve datert 18.11.2013.

Foretak	L/S*	Funksjon/Tiltaksklasse/Ansvarsområde
LLentab AS	S	PRO 2 Prosjektering av stålbygg over grunnmur UTF 2 Montering av stålbygg over grunnmur

Ved søknad om igangsetjingsløyve datert 23.09.2013 og gjennomføringsplan versjon 3 motteken 15.01.2014 vert også ansvarsrett godkjent for:

Foretak	L/S*	Funksjon/Tiltaksklasse/Ansvarsområde
Fronta Bygg Bergen AS	S	SØK 2 Ansvarleg søkjar U.Kont 2 Energi
J.Tufteland AS	S	PRO 2 Betongprosjektering U.Kont 2 Statikk
Hoplund Brannrådgiving AS	S	PRO 2 Brannkonsept
H.Sandvik AS	S	PRO 2 Grunn- og betongarbeid UTF 2 Grunn- og betongarbeid
G.K Norge AS	S	PRO 2 Ventilasjon UTF 2 Ventilasjon
Køning & Nesse AS	S	UTF 2 Taktekking
Trygon AS	S	U.Kont 2 Brannsikkerhet
Fløysand VA as	L	UTF 2 Utv. og innvendig installasjonar VA/VVS

Gebyr

Søknadspliktige tiltak vert gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ.

Skildring	Antall	Beløp
C.5.2a Eigen søknad om igangsetting		2.700,-
C.5.32 Godkjenning av ansvarsrett der det ligg føre sentral godkjenning	7	7.000,-
C.5.31 Lokal godkjenning av ansvarsrett		2.400,-
		12.100,-


Klagerett.

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jfr. fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagd innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing



Siril Sylta
konstituert fagleiar



Nina Bakanova
sekretær

Kopi til:

Galteråsen 758 AS Galteråsen 758 5914 ISDALSTØ



Arealplan

Besøksadresse: Kvernhusmyrane 41
Telefon: 56 37 50 00 Telefaks 56 37 50 01
Postadr.: Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø
E-post: postmottak@lindas.kommune.no
Heimeside: www.lindas.kommune.no
Kartside: www.nordhordlandskart.no
Org.nr: 935 084 733 Bank: 1503 22 54567

Ing.K.Dømbe
Fanaveien 221C
5239 RÅDAL

Dykkar ref.	Sakshandsamar:
	Eli Bjørklid
Vår ref.	Telefon
2013/3575 - 0 - 27424/2013	
Arkivkode:	Dato:
137/772	02.12.2013

Delegert sak

Løyve til deling gbnr137/772 Galteråsen Industrifelt.

Eigedom: gnr.137 bnr.772 i Galteråsen Industriområde
Adresse for eiend.: Galteråsen 5914 Isdalstø
Heimelshavar: Entreprenørparken AS
Søker: Ing. K. Dømbe på vegne av Entreprenørparken AS

Saka gjeld:

Entreprenørparken AS eig tomt 7 i Galteråsen Industrifelt. Det vert no søkt om løyve til å dele denne tomta slik at det vert skipa to om lag like store parsellar.

Den eine parsellen på 3475m² skal overdragast til Galteråsen 758 As, medan den andre parsellen på 3000m² skal overdragast til Møn Eigedom as.

I følgje søknaden er «begge tenkt benyttet til næringsformål som ligger innfor formålet i reguleringsplan».

Dersom det er trong for endringar i høve til reguleringsplanen vil dette bli teke opp i samband med byggesøknad.

Planstatus/dispensasjonar:

Galteråsen Industriområde er regulert til føremålet i reguleringsplan 1263-200903.

I føresegnene for planen heiter det om i pkt.2.1.2: «Innanfor kvart delområde kan areala delast etter ein samla plan, tilpassa dei enkelte verksemder sine behov og med vekt på trygge trafikale behov.»

Av søknaden som er sendt går det ikkje fram nøyaktig kva plan som gjeld for tomt 7. Den samla planen for heile industriområdet ser ut til å halde tomt 7 som ein tomt. Ut frå dette vert det omsøkte tiltaket ikkje i samsvar med gjeldande plan.

Det er såleis naudsynt med dispensasjon for å gjennomføre tiltaket.

Vurdering av spørsmålet om dispensasjon – pbl §19-2:

«Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i meihald av plan- og bygningslova. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert sett vesentleg til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggast særleg vekt på verknadar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.»

Det gjeld deling av ein tomt som er sett av til industriføremål, i to tomter. Det er sjølv opprettinga av nye tomter som ikkje er del av ein samla plan, som er i strid med føresegnene i planen. På grunn av at ein samla plan ikkje ligg føre, er det og uklart korleis avkøyrslø til tomtene er tenkt løyst og korleis tomtene skal nyttast.

Søkaren skriv at tomtene ikkje skal nyttast til anna føremål enn det planen legg opp til.

Etter kontakt med heimelshavar er det komme eit brev med tilleggsopplysningar datert 17.12.2013. Av dette brevet går det fram følgjande:

Parsellen på 3000m² (parsell 1) som skal overdragast til Mon Eigedom AS, skal formast på ein slik måte i samband med delingsforretninga, at denne tomta får avkøyring på eigen tomt i samsvar med reguleringsplanen for Galteråsen.

Parsellen på 3475m² (parsell 2) skal overdragast til eigaren av tomt 3, som skal nytte denne parsellen som tillegg til tomt 3 av di denne er for liten til den verksemda som skal gå føre seg. Parsellen skal frå avkøyring felles med tomt 3.

Det er synt avkøyring på vedlagt kart. Det vert synt til at denne avkøyringa er i samsvar med reguleringsplanen. Kopling til VA for parsellen vil skje ved same punkt som for tomt 3.

Slik administrasjonen vurderer desse tilleggsopplysningane, er dei ikkje tilstrekkeleg dokumenterte. Utkøyring frå tomt 3 er ikkje i samsvar med reguleringsplanen. Den syner at det er felles veg til tomt 1,2 og 3 som skal munne ut i dette krysset. Men korleis tomt 3 faktisk skal køyre ut er ikkje vist. Skissa som er sendt inn syner utkøyring på ein stad, der det neppe kan gjevast løyve. Det er og uklart kva verksemd som faktisk skal etablerast på parsell 2 og korleis den interne trafikken i området skal sikrast. Nabovarslet må ta opp spørsmålet om dispensasjon.

Administrasjonen vurderer på den bakgrunnen som er synt over, at søknaden om deling ikkje kan vurderast før det ligg føre en søknad om dispensasjon frå gjeldande plan. Pkt.2.1.2 i føresegnene krev ein samla plan for utnyttinga av kvart delområde i feltet før deling internt i delområda kan finne stad. Dersom slik samla plan ikkje finst, må i det minste ein søknad om dispensasjon avklare utnyttingsgrad, tilkomst, type verksemd som skal etablerast, slik at løyve til deling kan gjevast utan et intensjonane i den overordna reguleringsplanen vert sett til side.

Saka vert sendt attende til søkar slik at det kan utarbeidast ein fullstendig søknad om dispensasjon.

Saka vart ikkje sendt attende til søkar. I staden vart det eit møte mellom søkar og Lindås kommunen 7.januar 2014. I dette møtet vart løysingar og problemstillingar diskutert. Søkar har no sendt inn ny søknad. Denne inneheld framleis ikkje søknad om dispensasjon, men sakshandsamar vil på bakgrunn av møtet likevel vurdere om det er naudsynt med dispensasjon no, eller om dette kan utsettast til det ligg føre byggesøknad for dei respektive nye eigarane.

Med den nye søknaden føl og ny skisse av korleis spørsmålet om avkøyring til tomtene kan løysast. Det er ikkje søkt om godkjenning av desse ny avkøyrslane. Dei representerer ei anna løysing enn den reguleringsplanen legg opp til og er såleis eit spørsmål om godkjenning av dispensasjonen.

Ny vurdering av spørsmålet om dispensasjon frå gjeldande plan:

Reguleringsplanen for Galteråsen industriområde er heilt ny. Søknaden som ligg føre her syner to avvik frå føresegnene som gjeld for planen. Det eine avviket gjeld spørsmålet om deling av tomt 7 utan at det ligg føre ein samla plan for utnytting av eigedommen. Administrasjonen vurderer at dei nye opplysningane i saka langt på veg sikrar nok kunnskap om korleis tomt 7 skal utnyttast til at ein kan sjå vekk frå kravet om plan før deling. Det andre avviket gjeld løysing av trafikk i industriområdet. Løysingane som er skissert i søknaden er ikkje i samsvar med reguleringsplanen. Dei er ikkje vurdert og heller ikkje godkjend av planmyndar, vegstyresmaktene.

Det nye forslaget til vegløyving vart sendt til avdeling for teknisk vurdering.. Etter å ha diskutert saka internt vart det medelt munnleg til avdeling for plan og miljø at vegløyving slik den er skissert i framlegget datert 16.01.2014, kan godkjennast av avdeling for teknisk.

Etter dette vurderer administrasjonen at den skisserte løysinga er klarert og at deling kan finne stad. Dispensasjon er ikkje naudsynt.

Nabovarsling:

Det er gjennomført varsling til naboar , og det har ikkje komme merknadar til tiltaket.

Tilkomst:

Kommunal veg fører frå RV og inn i feltet. Verksemdene som skal etablere seg i feltet skal opparbeide vegane i feltet. I søknaden går det fram at det trengst utvida bruk av eksisterande avkjørsel for tiltaket. Det er og sagt at slikt løyve er gjeve, men det ligg ikkje føre brev som syner at det er gjeve løyve.

Avløp og vassforsyning:

Det er offentleg vatten og avløp i området.

VEDTAK:

Med heimel i Pbl §20-1 bokstav m, gjev Lindås kommune løyve til deling av næringstomt i Galteråsen industrifelt slik det er søkt om og synt på kart stempla motteke i kommunen 22.11.2013.

Løysing for veg, vatten og avløp skal løysast slik teikning datert 16.01.2014 – A syner.

Dersom deling ikkje er gjennomført med oppmålingsforretning innan tre år etter at løyve til deling er gjeve, fell løyvet bort, jf. PBL §21-9.

Grunngjeving går fram av vurderinga nedanfor.

Søknad om deling pbl § 20-1:

«Eigedom må ikkje delast på ein slik måte at det oppstår forhold som er i strid med lova, forskrift vedtek eller plan. Heller ikkje må eigedom delast slik at det vert skipa tomter som etter kommunen sitt skjøn er mindre vel skikka til bygging på grunn av storleik eller form.»

Tiltaket slik det vart søkt om først, var ikkje i samsvar med gjeldande plan. Spørsmålet om dispensasjon er drøfta ovanfor. Etter møte og nye søknadar, finn kommunen at tiltaket kan sjåast som å vere i samsvar med gjeldande plan.

Søknad om deling er vurdert og løyve gjeve etter offentlegrettslege føresegner gjeve i eller med heimel i pbl. Det kan hefte servituttar ved eigedommen som privatrettsleg kan vere til hinder for deling. Privatrettslege forhold vedkjem ikkje løyvet til deling av eigedommen gjeve av kommunen med heimel i pbl.

Gebyr:

Søknaden kom inn til kommunen i 2013. Gebyr vert sendt ut i samsvar med gjeldande regulativ for 2013:

Søknad om deling i regulert område, byggetomt kr.5500,-

Mynde:

Saka er handsama og avgjort av Areal- og miljøavdelinga i høve til delegert mynde.

Klage:

Avgjerda er eit enkeltvedtak etter forvaltningslova sine føresegner. Partane kan klage til overordna mynde over av gjerda innan tre veker, jf. Forvaltningslova §§28 flg. Sjå vedlegg.

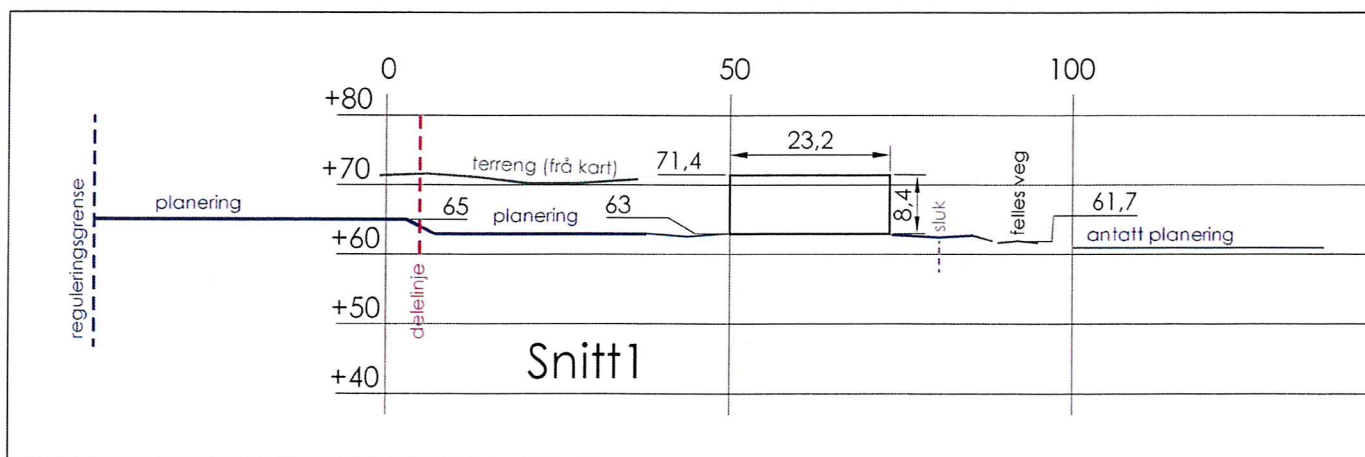
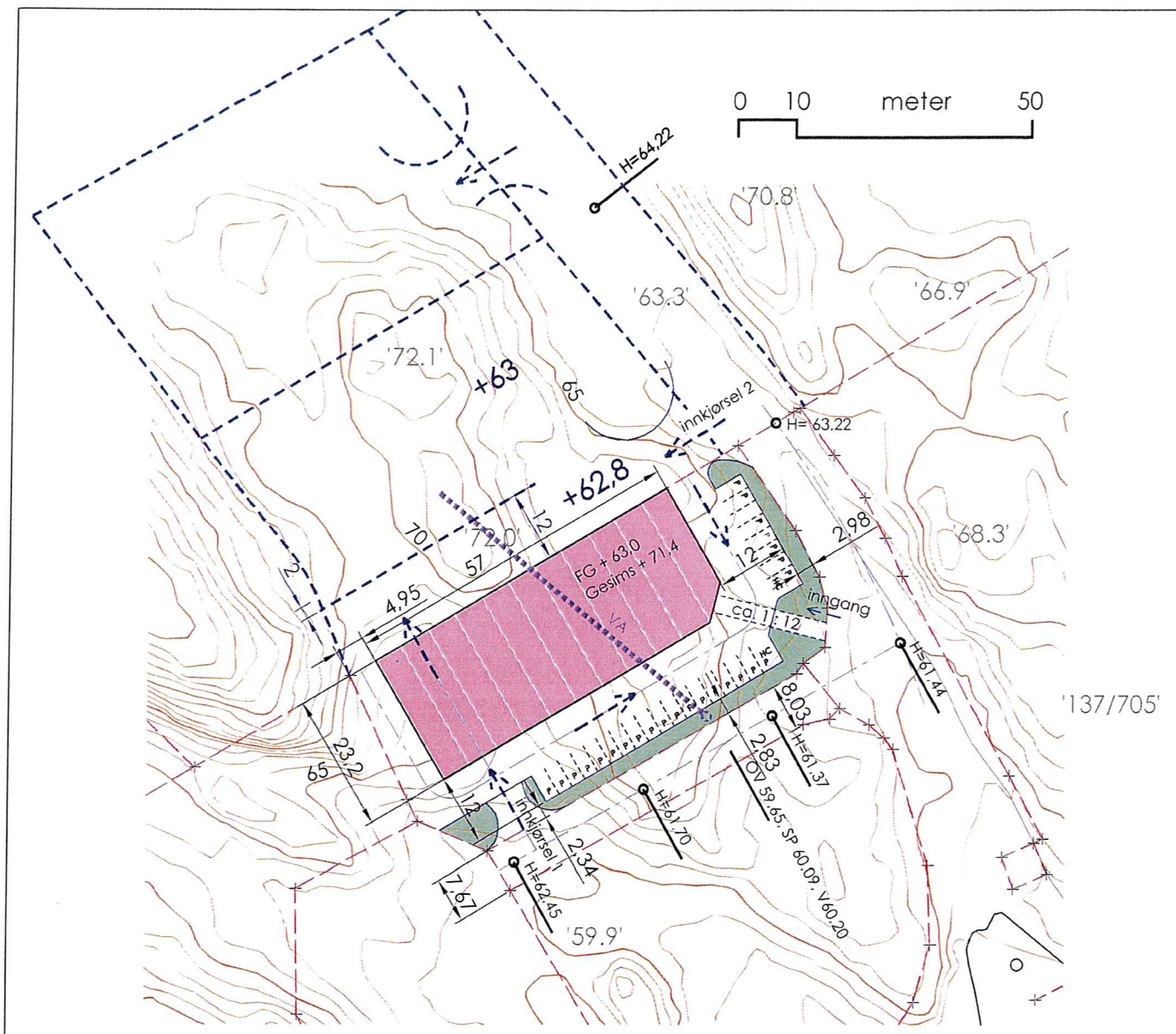
Med helsing


Arnhold Matre

konstituert fagleiar


Eli Bjørklid

saksbehandler



Revisjon A 14. 02. 2014 : FG + 63, innkjørsel 2 flytta

Fronta Bygg Bergen
 Galtaråsen, gbnr 137/758 Alver
 01A Situasjonsplan 15. 11. 2013



Siv. ing. Vidar Mjøs
 Fabrikkgaten 7B, 5059 BERGEN



Revisjon A 14. 02. 2014 : FG + 63, innkjørsel 2 flytta

