



Seim Bygg AS
Nesbrekka 28
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/3528 - 14/19195

Saksbehandlar:
Siril Therese Sylta
Siril.Sylta@lindas.kommune.no

Dato:
27.08.2014

Dispensasjon og rammeløyve til oppføring av tilbygg, takoverbygg og tak over drivstoffpumper til butikk - gbnr 54/18 Konglevoll

Administrativt vedtak. Saknr: 231/14

Tiltakshavar: Hundvinbu AS
Ansvarleg søker: Seim Bygg AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til eksisterande butikk, tilbygga gjeld utviding av lagerbygg og inngangsparti, tak over drivstoffpumper og takoverbygg over eksisterande utelager. Samla BYA for tiltaka er opplyst til å vera 156 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 18, 64 %BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan når det gjeld utnyttingsgrad og frå regulert byggegrense i reguleringsplanen punkt 4.2 når det gjeld avstand til fylkesveg og kommunal veg.

Det vert elles vist til søknad motteke 08.04.2014 og supplert 08.05.2014 og 14.05.2014.

Søknaden er sendt inn som søknad i eitt trinn. Då tiltaka krev eige vedtak frå Arbeidstilsynet og det ikkje ligg føre, vert søknaden gjort om til rammeløyve. Dette er gjort etter avtale med ansvarleg søker.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søker ved brev av 14.04.2014.

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567
Org.nr. 935 084 733



Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 08.05.2014 og 14.05.2014.
Ansvarleg søkjar og andre involverte føretak må registrere avvika i sitt internkontrollsystem og treffe tiltak for å unngå gjentaking.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 13.06.2014. Då søknaden gjeld dispensasjon frå gjeldande plangrunnlag gjeld ikkje frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Rv 57 Konglevoll plannamn/id] er regulert til område for forretning.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan når det gjeld utnyttingsgrad. Tiltaka krev og dispensasjon for plassering av tiltak i strid reguleringsplanens punkt 4.2 når det gjeld avstand til fylkesveg og kommunal veg.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Gjeldene reguleringsplan for området
har en vesentlig mangel , nemlig krav
til utnyttelsesgrad.

Det søkes derfor om dispensasjon , for å slippe
arbeidet med reguleringsendring, da dette
vil sikkert sterkt forsinke arbeidet med prosjektet.

Det var jo heller ikke vårt ansvar , at det manglet
krav til utnyttelsesgrad i reguleringsplanen .

**De nå omsøkte byggetiltak ville ikke
ha endret avstandsforhold til riksveg,
kommuneveg eller offentlig gangveg,
med unntak for det nye inngangspartiet
til butikken , som vil komme 2,5 m. nærmere vegen.**

**Det inngjerdete utelageret skal bare
få bygget et takoverbygg , så også der
vil det ikke påvirke dagens avstandsforhol.**

**Taket over drivstoffpumpenes ytterkant
vil ha en avstand fra center veg på 22,5 m,
men selve pumpenes plassering vil
ikke bli endret !**

Uttale frå anna styresmakt

- Statens vegvesen har gjeve uttale i brev datert 22.05.2014 når det gjeld dispensasjon frå regulert byggegrense mot fylkesveg:

Søknaden gjeld bygging av tak over drivstoffpumper i ein avstand på 22,5 meter frå vegmidte og bygging av nytt inngangsparti og tak over inngjerda uteareal med ein avstand på 27 meter frå senterlinja på fylkesveg 57.

Statens vegvesen har ikkje vesentlege merknader til at det vert gjeve dispensasjon frå byggegrensa til fylkesveg 57 i samsvar med søknad.

- Lindås kommune v/Teknisk drift har gjeve uttale den 13.06.2014 når det gjeld regulert byggegrense mot kommunal veg:

Teknisk drift syner til e-post motteke 23.05.2014 vedkommande søknad om dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg – gbnr 54/18 Konglevoll. Teknisk drift har vurdert innkommen søknad og vil gje dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg på følgjande vilkår:

- *Minste avstand mellom midt kommunal veg og tiltak skal være minimum 9,0 m.*

- Dei omsøkte tiltaka krev eiga vedtak frå Arbeidstilsynet, sjå vilkår i vedtaket.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 15.04.2014, motteke her 14.05.2014.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 5 meter.

Tiltaket er plassert i strid med regulert byggegrense i plan når det gjeld avstand til kommunal veg og fylkesveg.

Vatn og avløp (VA)

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

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.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser parkering og avkjørsle.

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.

Det er i søknaden vist til at dei omsøkte tiltaka ikkje vil kome i konflikt med det regulerte område for faresona mot høgspentlina.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

VURDERING

Dispensasjon

Dei omsøkte tiltaka krev dispensasjon frå reguleringsplanen i forhold til utnyttingsgrad og i forhold til regulert avstand til offentleg veg.

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

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. Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er i hovudsak snakk om mindre tiltak som skal førast opp i tilknytning til eksisterande forretning og verksemd på eigedommen. Tiltaka vil i liten eller ingen grad endra bruken av eigedommen, eller få verknad i høve til utnyttingsgrad av eigedommen. Ein kan ikkje sjå at dei omsyna som reguleringsplanen skal ivareta, vert skadelidande som følgje av ein dispensasjon.

Når det gjeld byggegrense mot veg så står det i reguleringsplanen i punkt 4.2 at «byggegrense er 30 meter frå senter riksveg og 10 meter frå senter kommunal veg».

Når det gjeld avstand til fylkesveg og kommunal veg vert det vist til uttalar frå vegmynde i saka.

Administrasjonen legg vegmynde sine uttalar i saka til grunn i dispensasjonsvurderinga. Etter ei heilskapleg vurdering kan ikkje administrasjonen sjå at dei omsyna som byggegrensa mot veg skal i ivareta, vert skadelidande som følgje av ein dispensasjon i denne saka.

På bakgrunn av dette meiner administrasjonen at det ligg føre overvekt av omsyn som talar for å gje dispensasjon frå reguleringsplan i høve til utnyttingsgrad og avstand til offentleg veg, på vilkår av at minsteavstand mellom kommunal veg og tiltak er minimum 9,0 meter, jf. uttale frå Teknisk drift.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden, på vilkår av at minste avstand mellom midt kommunal veg og tiltak skal vere minimum 9, 0 meter, jf. uttale frå Teknisk drift.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Privatrettslege tilhøve

Dette vedtaket gjev kun rett til å plassera tiltak på eigen grunn. Dersom parkeringsplassar er plassert i strid med eigne eigedomsgrenser etter oppmåling av eigedom, i samband med grunnavståing til Statens vegvesen, må dei flyttast slik at dei ikkje kjem i konflikt med privatrettslege høve.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Seim Bygg AS**, org.nr. 984330324, har søkt ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK)**, **prosjekterande (PRO)** og **utførande (UTF)** for ansvarsområdet overordna ansvar for prosjektering og utførelse.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområda.

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 gjeldande reguleringsplan når det gjeld utnyttingsgrad og byggegrense mot offentleg veg for dei omsøkte tiltaka.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a vert det gjeve rammeløyve for oppføring av tilbygg, her utviding av lagerbygg og inngangsparti, og oppføring av tak over drivstoffpumper og takoverbygg over eksisterande utelager på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 15.04.2014 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Vilkår i uttale frå Teknisk drift om avstand til kommunal veg må stettast.**
- 3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.**
- 4. Det må liggja føre vedtak frå Arbeidstilsynet før det kan gjevast løyve til igangsetting.**

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) / 23-6 (UTF) gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	L/S *	TILT.KL.	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Seim Bygg AS	984330324	S	1	Søkjar
PRO	Seim Bygg AS	984330324	S	1	Overordna ansvar prosjektering

UTF	Seim Bygg AS	984330324	S	1	Overordna utførelse	ansvar
-----	--------------	-----------	---	---	---------------------	--------

*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 SAK kapittel 10.

Mynde

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

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

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

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

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 saknr.: 14/3528.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

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.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til 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 søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande ligge føre:

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
3. Avkjørsle til offentleg veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
4. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
5. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Gebyr

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

Kode	Skildring	Tal	Sum
10.2.1	Tilbygg, påbygg	1	13.500
10.2.9	Ansvarsrett sentral godkjenning	1	1.000
9.1.5	Dispensasjon frå plan	1	8.500
	Totalt gebyr å betala		23.000

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

Klage

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.

Med helsing

Siril Therese Sylta
konstituert fagleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Hundvinbu AS	Lindåsvegen 1709	5956	HUNDEVIN
Statens Vegvesen	Askedalen 4	6863	LEIKANGER

Mottakarar:

Seim Bygg AS	Nesbrekka 28	5912	SEIM
--------------	--------------	------	------