

Ett trinns søknad om tiltak på eiendom med gnr.202/bnr.42, 44 og 75 – Hellesneset, Hjelmås i Lindås kommune

Følgeskriv

På vegne av tiltakshaver, Hjelmås Mekaniske Verksted AS, søker vi om ett-trinns behandling av planlagt tiltak på eiendom med gnr.202/bnr.42, 44 og 75. Tiltaket ses i sammenheng med tidligere godkjent reguleringsplan for området (Plannr: 1263-201410/saksnr: 14/7786), og omfatter i denne omgang rivningsarbeider, grunnarbeid/terrengtilpasning og etablering av ny kai.

Tiltaket er omfattende i størrelse og kostnad, og vil derfor bli løst trinnvis. Eksisterende lager/verkstedsbygg (den gamle saga), samt kontorrigg øverst på tomten, skal rives til fordel for ny parkeringsplass og hensiktsmessig manøvreringsareal. Terreng og eksisterende tilkomstveg i dette området, skal senkes. Samtidig ønsker man å bearbeide skråningen bak lager/verkstedsbygget, slik at byggegrop forberedes for et nytt bygg. Dette bygget vil imidlertid ikke bli etablert i denne omgang, og inngår således ikke i søknaden. Det er uansett nødvendig å sprengre seg ned i terrenget i dette området for å muliggjøre bygging av ny kai, samt tilrettelegge for forstøtningsmurer i forbindelse med den nye parkerings -og snuplassen. Man ser også for seg en utbedret kjørbar tilkomst ned til kaiområdet, bl.a. på bekostning av dagens slipp som vil bli fjernet.

Ny kai er den viktigste delen av tiltaket, da denne er en vesentlig faktor for videre næringsdrift på eiendommen. Samtidig synes det klart at det meste av terrengbehandlingen i søndre -og øvre del av eiendommen må på plass før den nye kaien ferdigstilles. For å korte mest mulig ned på anleggstiden, ser man for seg å starte med fundamentene til nordre del av kaien mer eller mindre parallelt med rivning av eksisterende bygg og grunnarbeidet i sør. Kaien anlegges på peler med støpt dekke, og løses i tråd med godkjent reguleringsplan. Det tas høyde for noen stedlige tilpasninger i overgang mellom eksisterende og nytt.

Nabovarsel

Tiltaket ble nabovarslet pr. rekommandert post den 09.09.2019, med frist for spørsmål/kommentarer/merknader satt til 25.09.2019. Det er ikke mottatt henvendelser vedr. nabovarselet innen fristens utløp. Ansvarlig søker og tiltakshaver har i ettertid hatt direkte dialog med eiere av tilgrensende eiendommer (gnr.202/bnr.14 og gnr.202/bnr.117), for å få på plass naboerklæringer i forbindelse med tiltak nærmere felles eiendomsgrense enn 4,0m. Erklæringene er skrevet, men vi har ikke fått dem signert enda pga. jobbsituasjon til mottaker. Det er gitt beskjed pr. tlf. at erklæringene vil bli signert, og disse ettersendes til kommunen så snart signatur er på plass. Foreløpig har vi lagt ved kopi av usignert versjon for å vise innholdet i erklæringene.

Søknad

Søknaden omhandler flere delområder (formål) i gjeldende reguleringsplan. Dette skaper visse utfordringer i forhold til bl.a. utfylling av søknadsblankettene. Den nye kaien etableres innenfor arealformålet SK (kai 2041). Den får en samlet lengde/kaifront på ca.95m og har en gjennomsnittlig bredde på ca.10m. Den nye kaien bygges inn mot – og delvis over eksisterende kai. Eksisterende og ny kai får et samlet areal på ca.1000m². Arealopplysninger for kaien fremkommer ikke i søknadsblankettene, og det er heller ikke angitt utnyttelsesgrad for dette formålet i reguleringsplanen. Tiltaket holder seg imidlertid innenfor de rammer/føringer som er lagt i reguleringsplanen (se vedlagt situasjonsplan). Arealoppsett (BYA) oppgitt i søknadsblanketten gjelder kun tiltak innenfor regulert formål; BN Næringsbygninger (1300), og omhandler dermed «arealregnskap» i forbindelse med fjerning av bygg/gjenstående bygg. Parkeringsplass ligger i eget delfelt, hvor det er angitt 6 biloppstillingsplasser. Parkeringsplassene dekker et samlet areal (BYA) på 87,5m². Dette fremkommer altså ikke av søknadsskjema.

Riving av eksisterende kontorbrakke og et gammelt lager/verkstedsbygg («Saga») inngår som del av omsøkt tiltak. I den forbindelse er det laget en Miljøsaneringsplan utarbeidet av BERAS (Bergen Eiendomsrådgivning AS), som ivaretas av Sartor Maskin AS som utførende entreprenør. Eksisterende verkstedsbygg nede på kaiområdet beholdes uendret.

Det søkes også om terrenginngrep og tiltak i forbindelse med utbedring/tilpasning av tilkomstveg, etablering av parkeringsplass og manøvreringsareal. Også denne delen av tiltaket løses innenfor rammene i reguleringsplanen. Det vil bli gjennomført en felles befaring med tilstøtende grunneiere før oppstart av denne delen av tiltaket. Her er det avtalt at gamle grensemerker skal måles inn, og man enes om plassering av gjerde/sikring mm. Egen søknad vedr. endring av veg sendes til Teknisk Drift i kommunen.

Søknad om tiltak ble sendt til Bergen og Omland Havnevesen (BOH) i september. Forhåndsuttale vedr. bygging av ny kai ligger vedlagt.

Tiltaket berører i og for seg arbeidsplasser, og det er krysset av for søknad til Arbeidstilsynet i søknadsblanketten (5174). Pr. i dag leier tiltakshaver lokaler på annet sted enn tiltaket søkes utført. Sånn sett berøres ingen arbeidsplasser direkte av arbeidene som ønskes utført. Vi ettersender kopi av uttale/vurdering fra Arbeidstilsynet vedr. dette så snart vi mottar det.

Vedlegg

- Søknad om tiltak (blanketter)
- Vedlegg F-1 og F-2 vedr. krav til byggegrunn
- Gjenpart av nabovarsel med tilhørende kvitteringer og kopi av naboliste
- Erklæring om ansvarsrett og gjennomføringsplan
- Uttale fra Bergen og Omland Havnevesen
- Miljøsaneringsplan
- Kopi av naboerklæringer (foreløpig usignert)
- Basiskart (dagens-/ny situasjon)
- Situasjonsplan
- Snitt/terrengprofiler
- Kaiplan
- Vegprofiler

Med dette håper vi å ha gitt tilstrekkelig informasjon om tiltaket til at søknaden kan behandles! Signert versjon av naboerklæringer, samt tilbakemelding fra Arbeidstilsynet ettersendes så snart vi mottar grunnlaget.

Vennlig hilsen

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

v/Pål-Jøran Carlsen
Sivilarkitekt MNAL

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

☐ Rammetillatelse☒ Ett-trinns søknadsbehandlingOppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☒ Ja ☐ Nei**Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker**Foreligger sentral godkjenning? ☒ Ja ☐ Nei

Nullstill

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

Søknaden gjelder								
Eiendom/ byggsted	Gnr. 202	Bnr. 42,44,75	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune Lindås	
	Adresse Hellesneset 56				Postnr. 5915	Poststed Hjelmås		
Planlagt bruk/formål	☐ Bolig	☐ Fritidsbolig	☐ Garasje	☒ Annet: Næring (eksist. verksted, ny kai)	Bygn.typekode (jf. s. 2) 212 + kai			
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☐ Nytt bygg *)	☒ Parkeringsplass *)	☒ Anlegg	☒ Veg	☒ Vesentlig terrenginnprip		
	Endring av bygg og anlegg	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg *)			☐ Fasade			
		☐ Konstruksjon	☐ Reparasjon	☐ Ombygging	☐ Anlegg			
	Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift					
	Riving	☒ Hele bygg *)	☐ Deler av bygg *)	☐ Anlegg				
	Bygn.tekn. installasj.**) ☐	☐ Nyanlegg *)	☐ Endring	☐ Reparasjon				
	Endring av bruks-enhet i bolig	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning					
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.					
*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) **) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.								

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	1 – 1	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	–	☒
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 – 3	☐
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 – 3	☐
Tegninger	E	1 – 3	☐
Redegjørelser/kart	F	1 – 2	☐
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 – 5	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	–	☒
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	1 – 1	☐
Andre vedlegg	Q	1 – 4	☐

Erklæring og underskrift			
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.			
Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Org.nr. 911678403	Navn	
Adresse Hagellia 6		Adresse	
Postnr. 5914	Poststed Isdalstø	Postnr.	Poststed
Kontaktperson Pål-Jøran Carlsen	Telefon 40041614	Mobiltelefon 40041614	Eventuelt organisasjonsnummer
E-post post@arkbc.no	E-post Telefon (dagtid)		
Dato 08.11.2019	Underskrift 		
Gjentas med blokkbokstaver PÅL-JØRAN CARLSEN		Gjentas med blokkbokstaver	