



Helgesen Tekniske bygg AS
Larissa Dahl
Valestrandsfossen
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar: Larissa Dahl
Vår: 15/422 - 15/22294

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
15.07.2015

Løyve til tiltak - Rammeløyve for oppføring av næringsbygg - gbnr. 108/88 Lindås

Administrativt vedtak. Saknr: 252/15

Tiltakshavar: Goman Rognaldsen AS
Ansvarleg søkjar: Helgesen Tekniske-B bygg AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

Saksutgreiing:
Tiltak

Søknad gjeld utviding av bygningsmasse til Rognaldsen bakeri. Tiltaket omfattar riving av delar av eksisterande bygningsmasse med BRA opplyst til å vere om lag 156 m², samt søknad om løyve til å oppføre eit tilbygg med fotavtrykk BYA gjeve til om lag 655 m², og bruksareal BRA gjeve til om lag 1045 m². Netto auke i bygd areal vert om lag 499 m² BYA. Tilbygget er opplyst å ha gesimshøgde på 9,3 meter. Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, samt oppgradering av avkjørsle, interne vegar og parkering.

Tomteutnytting etter gjennomført tiltak er i søknad opplyst å vere 55,81 %-BRA, %-BYA er rekna til 43,95%. Naudsynt parkerings- og manøvreringsareal for bygningsmassen er ikkje teke med i berekninga, og føregår i hovudsak på eigedom gbnr. 108/556 og 72.

Søknad om riving er trekt ut, og handsamast som eittrinns søknad i delegert vedtak 253/15, datert 16.06.15.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringskravet i kommuneplan for Lindås kommune (planid.:1263-2003) sitt punkt § 2.1, pbl § 29-4, 1.ledd, 3.punktum, pbl § 12-1, 3.ledd og pbl § 1-8 – for oppføring av tilbygg til næringsbygg på eigedom gbnr. 108/88. Det ligg føre dispensasjon for oppføring av omsøkt tiltak. Dispensasjon vart gjeve av plan- og miljøutval (PMU) 10.06.15. Klagefrist er 3 veker frå oversending.

Det vert elles vist til søknad motteke 03.02.15 og endeleg kompletteringskriv 13.05.15.

For planstatus, dispensasjon og uttale frå anna styresmakt viser vi til saksframlegg og handsaming i PMU 10.06.15 i sak 090/15.



Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Merknadar frå nabo er vurdert i PMU.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 29.01.2015, jf. situasjonsplan datert 12.05.15.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0,5 meter. Eigar av gbnr. 108/556 – Goman Rognaldsen AS - har i dokument datert 30.01.15 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere større enn 15 meter.

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 offentleg veg skal oppgraderast jf. uttale frå Statens vegvesen datert 06.01.15.

Terrenghandsaming

Situasjonsplan/utomhusplan datert 12.05.15 viser parkering, manøvreringsareal og avkjørsle. Eigedomen er frå tidlegare planert, teikningar/snitt viser terreng og plassering i høve terreng og eksisterande bygningsmasse.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Da tilbygget vil være noe høyere enn eksisterende bygningsmasse, er det lagt inn ett langsgående bånd med mørkere farge for å bryte opp fasaden og dempe høyden inntrykket.

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), 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

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

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

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.

Handsaming etter anna lovverk

Det er i søknad opplyst om at Arbeidstilsynet er varsla om tiltaket. Vi gjer merksam på at løyve frå Arbeidstilsynet må ligge føre innan det kan gjevast igangsettingsløyve jf. pbl § 21-5, 1.ledd 2.punktum.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a vert det gjeve rammeløyveløyve for oppføring av tilbygg/påbygg til næringsbygg på følgjande vilkår:

1. Ikkje noko arbeid må utførast utover det som er omfatta av løyvet. Eventuelle endringar må søkjast om og godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.
2. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 12.05.15 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 2 med heimel i SAK § 9-3.
4. Tiltaket har tilkomst til offentleg veg. Utbetring av avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med uttale frå Statens vegvesen, med omsyn til utvida bruk, datert 06.01.15 (deira referanse 204/152764).
5. Før det vert gjeve mellombelsbruksløyve/ferdigattest skal det ligge føre godkjenning av avkjørsle frå Statens vegvesen.

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse (TTKL) 2.

Vi minner om krav om obligatorisk uavhengig kontroll for tiltak plassert i tiltaksklasse 2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) / 23-6 (UTF) /23-7 (KTR) gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	L/S *	TTKL	ANSVARSRÅDE
SØK	Helgesen Tekniske-bygg AS	965 012 044	S	2	Hele tiltaket
PRO	Helgesen Tekniske-bygg AS	965 012 044	S	1	Arkitektur

*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.: 15/422

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 avkjørsle.
2. Avkjørsle til offentleg veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.

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
6.1	Bruk av kartbasis	1	Kr. 500,-
10.2.2	Basisgebyr for næringsbygg	1	Kr. 18.200,-
10.2.3	Fast arealtillegg for næringsbygg per/m ² BRA	1045 m ² * kr. 40,-	Kr. 41.800,-
10.2.9 a	Gebyr per føretak med sentralgodkjenning	1	Kr. 1.000,-
	Totalt gebyr å betala		Kr. 61.500,-

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

Tor Hegle
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Gorman Rognaldsen AS

Veråsvegen 234 5955

LINDÅS

Mottakarar:

Helgesen Tekniske bygg AS

Valestrandsfossen 5281

VALESTRANDSFOSSEN