



Helgesen Tekniske Bygg AS
Valestrandsfossen
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/2631 - 15/31026

Saksbehandlar:
Kristin Nielsen
kristin.nielsen@lindas.kommune.no

Dato:
30.09.2015

Rammeløyve for oppføring av industri-/lagerbygg - gbnr 137/760 Alver

Administrativt vedtak. Saknr: 422/15

Tiltakshavar: Galteråsen AS
Ansvarleg søkjar: Helgesen Tekniske 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 industri-/lagerbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 3003,5 m² og bygd areal (BYA) 1545 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 39,19 % BYA.

Søknaden omfattar opparbeiding av avkjørsle og parkering.

Tomta er allereie ferdigplanert og avkjørsle er etablert. Skrent mot Alverflaten er sikra med gjerde.

Bygget inneheld 16 seksjonar. Det er opplyst at 6 av seksjonane skal nyttast til industri – dette gjeld seksjon nr. 1, 8, 9, 10, 11 og 16 – mens dei 10 resterande seksjonane skal nyttast som lager.

Det vert elles vist til søknad motteke 29.06.2015 og supplert 25.09.2015 og 29.09.2015.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då den var mottatt. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved telefon 23.09.2015 og notat datert same dato. Manglande dokumentasjon skulle i utgangspunktet medføre retur av søknad. Då kommunen ikkje hadde teke kontakt med søkjar på eit tidlegare tidspunkt, gav vi søkjar moglegheit til å rette opp søknaden.

Dokumentasjon vart motteke frå ansvarleg søkjar 25.09.2015 og 29.09.2015.

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



Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Galtaråsen gnr. 137 med planid 1263-200903 er definert som næring/kontor/industri og vegetasjonsskjerm.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 80 % BYA.

Rekkefølgjekrav i plan:

- «1.3.1 Det skal utarbeidast utbyggingsavtale med Lindås kommune om bygging av anlegg for teknisk infrastruktur.
- 1.3.2 Det skal føreliggje godkjent VA-rammeplan før første rammesøknad i området kan godkjennast.
- 1.3.3 Gangveg frå fortau til gangbru (plan for rv 565 Isdalstø - Alverflaten) skal vere ferdigstilt før første rammesøknad i området kan godkjennast.
- 1.3.4 Tursti i området grønstruktur/turdrag skal sikrast tilkomst og overgang frå veg til terreng samtidig med opparbeiding av gang- og sykkelvegen.
- 1.3.5 Veg 1 med fortau skal ferdigstillast med snuhammer ved avkjørsel før utbygging kan starte i felt NKI-1 og NKI-2.
Veg 1 med fortau over bnr 17 skal etablerast samtidig med tilrettelegging for utbygging av felt NKI-3 og NKI-4
- 1.3.6 Vegetasjonsskjerm langs veg skal vere opparbeidd i samsvar med godkjent situasjonsplan/utomhusplan før det kan gjevast midlertidig bruksløyve.»

Dispensasjon

Tiltaket kravde i utgangspunktet dispensasjon frå regulert byggegrense og frå arealføremålet vegetasjonsskjerm, men etter at tilleggsdokumentasjon motteke 29.09.2015 kom inn, er tiltaket ikkje lenger avhengig av dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå Vegavdelinga i Lindås kommune, datert 07.07.2015:

«Teknisk drift har vurdert innkommen søknad datert 23.06.2015 og vil gje løyve til etablering av avkjørsle til industri/lagerbygg på følgjande vilkår:

Avkjørsla skal være opparbeida slik at den tilfredsstillar tekniske krav til avkjørsle til industritomt som fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehald av avkjørsler fra offentlig veg», Veglova § 40-43 samt Vegnormal N100. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsle, samt etablering av snuareal på eigen grunn.

- Siktzone kan ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5m over kommunalt vegnivå.
- Avkjørsle skal være plassert somvist på innsendt situasjonskart datert 23.06.2015.

(...)»

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 29.09.2015.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,0 meter.

Tiltaket er plassert innfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote + 57,2 og mønehøgde på kote + 65,8. Det er allereie planert på kote + 57,0.

Jf. standard frå Statens kartverk «Plassering og beliggenhetsk kontroll», skal tiltaket plasserast innanfor vertikal toleranse som gjeld for områdetype 2.

Vatn og avløp (VA)

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

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avløp. Det er ikkje søkt om tilknytning til det kommunale vass- og avlaupsanlegget, men det ligg føre dokumentasjon i saka frå eininga Teknisk drift i Lindås kommune datert 24.09.2015 som viser at det er pårekeleg at tilknytingsløyve vil bli gitt:

«Området er tilrettelagt for tilkobling til kommunal vatn og avlaupsanlegg som vist i vedlagt Va kart for området.»

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkjørsle til offentlig veg er godkjent i sak nr 11/1426, vedtak datert 20.10.2011.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 30 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser parkering, avkjørsle, vegetasjonsskjerm, regulert tursti.
Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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:

Det skal oppføres et industribygg med 16 seksjoner for lager- og industriformål. Med utgangspunkt i tomtens asymmetriske form og de irregulære byggrensene plasseres det 10 seksjoner med inngang fra nord og 6 seksjoner med inngang mot sør. Herved unngår man at bygget vender «baksiden» mot utsikten.

Bygget utformes som et gesimsbygg hvor takflatene ligger bak en horisontal gesims. De to sider av bygget deles av en gjennomgående brannmur. Bygget oppføres i bærende stålkonstruksjon, med brystning av betong og isolerte fasadeelementer med stålplate på både innvendig og utvendig side. Innvendig mellomdekke utføres i betongelementer.

Fasadeelementene i stål er antrasittgrå og danner en rolig bakgrunn til de røde dører, vertikale delebeslag mellom seksjonene og røde hjørner på brannmurene. Den grå farge står også i stil til bygget for Helge Sandvik oppført vest for tomten på 137/757.

Taket utføres med helning på 3.5 grader og tekkes med takpapp.

Av hensyn til brann må de innvendige hjørnene på bygget oppføres med brannmur som føres min. 0,5 meter over tak. Brannveggene og fargen på de, er brukt som visuelt motiv til å gjøre bygget til et stedlig kjennetegn.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker har erklært at tiltaket ikke skal plasseres 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.

VURDERING:

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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

Vegetasjonsskjerm

Situasjonsplan datert 29.09.2015 viser opparbeiding av ein vegetasjonsskjerm som etter vår vurdering ikkje er i tråd med intensjonen bak reguleringsføremålet «vegetasjonsskjerm» omtalt i planbeskrivinga. Her står det m.a.:

«Ned mot riksvegen er det også lagt inn ein vegetasjonsskjerm som skal fungere som ein skjerm mot innsyn i fjernverknad med ein god overgang til naturleg vegetasjon opp mot fjella. Område skal vere tilgjengeleg for allmenta som del av den samanhengjande grønstrukturen i området. Grunneigar har ansvar for vedlikehald og skjøtsel.»

«Bustadområde vest for planområdet blir skjerma mot nye byggjetiltak av høgdedraget som i planen er regulert til turdrag. Krav til utforming av bygg og uteområde, samt regulert vegetasjonsskjerm ned mot riksvegen skal gje området ein tiltalende karakter i nær- og fjernverknad for omgjevnadene.»

Ved søknad om igangsettingsløyve må det sendast inn oppdatert situasjonsplan/utomhusplan som er i tråd med planbeskrivinga. Det kan eventuelt også gjerast greie for skriftleg korleis utforminga av vegetasjonsskjermen er tenkt.

Krav i TEK til planløsning

Kommunen har ikkje tatt stilling til krav i TEK til planløsninga i tiltaket det er søkt om. Vi legg til grunn at søkjar/prosjekterande sine opplysningar er riktige.

På bakgrunn av innsendte materiale, vil kommunen vurdere om det skal gjennomførast tilsyn i saka ved søknad om igangsettingsløyve.

Arbeidstilsynet

Det er opplyst frå ansvarleg søkjar at det ikkje er innhenta samtykke frå Arbeidstilsynet. Dette er det krav om då bygningen skal innehalde arbeidsplassar. Det er ein føresetnad at dette er gjennomført innan det blir gitt igangsettingsløyve.

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 §§ 20-1 bokstav a vert det gjeve rammeløyve for oppføring av industri-/lagerbygg på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 29.09.2015 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Før igangsettingsløyve blir gitt, må det vere søkt om tilknytning til kommunalt vatn- og avlaupsanlegg, som skal utførast i samsvar med godkjent VA-rammeplan.**
- 3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med uttale frå vegstyresmakta datert 07.07.2015.**
- 4. Det må seinast ved søknad om bruksløyve vere spesifisert kva type eller typar industri det skal vere i bygget.**
- 5. Ved søknad om igangsettingsløyve må det sendast inn oppdatert situasjonsplan/utomhusplan som viser utforming av vegetasjonsskjerm i tråd med intensjonen i planbeskrivinga.**

6. Det må ligge føre samtykke frå Arbeidstilsynet før det kan bli gitt igangsettingsløyve.

7. Før det vert gitt ferdigattest må det vere sendt inn sluttrapport med avfallsplan.

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 *	TILT.KL.	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Helgesen Tekniske Bygg AS	965 012 044	S	2	Ansvarleg søkjar
PRO	Helgesen Tekniske Bygg AS	965 012 044	S	2	Arkitektur

*S = Sentral godkjenning, L = Lokal godkjenning

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.: 15/2631

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 leggast 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 leggast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

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

- Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
- Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
- Avkjørsle til offentleg veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
- Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
- 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
6.1	Kartbasis	1 x 500,-	Kr 500,-
10.2.2	Basisgebyr for industri/næring	1 x 18 200,-	Kr 18 200,-
10.2.3	Fast arealtillegg for bygg etter pkt. 10.2.2 Pr m ² BRA	3003,5 m ² x 40,-	Kr 120 140,-
10.2.9 a)	Godkjenning av ansvarsrett, sentral godkjenning	1 x 1 000,-	Kr 1 000,-
	Totalt gebyr å betala		Kr 139 840,-

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

Kristin Nielsen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Galteråsen AS

Møllenbakken 2a 5009

BERGEN

Mottakarar:

Helgesen Tekniske Bygg AS

Valestrandsfossen 5281

VALESTRANDSFOSSEN