

**FRONTA BYGG AS**

Postboks 1314

5406 STORD

Vår dato: 20.11.2017

Vår ref: 2017/2178 - 22863/2017 / 46/449

Dykkar ref:

**46/449 - Løyve til søknad i eit trinn - Nybygg næringsbygg med utomhusareal for Biltema, Heiane Vest – DS-475/17**

Søknad om tiltak i eit-trinn, motteke 12.07.2017, klar for ferdigbehandling 20.11.17.

**Tiltakshavar:** HEIANE VEST AS

**Ansvarleg søkjar:** FRONTA BYGG AS

**VEDTAK:**

**I medhald av §19-2 i plan- og bygningslova vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsføresegnene § 2.1.9 til gjeldande arealplan for området for å byggje 1 etg. med 5 m innvending nettohøgde/9,42 m utvendig høgde. For grunngeving vert det synt til saksutgreiinga.**

**I medhald av § 21-4 i plan- og bygningslova (PBL) vert det gjeve løyve i eit trinn til følgjande søknadspåttige tiltak etter § 20-3 i same lov – oppføring av næringsbygg i samsvar med føresegnene § 3.1.1 andre ledd (utleige til Biltema).**

**Vilkår:**

1. Plassering skal vera som vist på nytt situasjonskart i M=1:1000 og 1:2000 fortsatt med dato 12.06.17 men revisjon skrive ut 23.08.17.
2. Topp fundament/grunnmur skal vera på cote + 44,5 meter.
3. Det må sendast inn dokumentasjon på plassering, (koordinatar/kotehøgde), før betongarbeid tek til.
4. Når det gjeld byggjemodninga som er omtala i saksutgreiinga må snarast søkjast om VA-anlegg for delområdet i tillegg til tilknytinga inn på Biltema-tomta. Planane må vera godkjente og utførte før bygget kan takast i bruk.
5. Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest til tiltaket må sluttdokumentasjon for utført sanitæranlegg vere godkjent av Stord Kommunalteknikk.

**Følgjande føretak har erklært ansvar i prosjektet:**

Ansvarleg føretak/ansvarsområde:

**Ansvar ved prosjektering og utføring samt kontroll av oppgåver tilknyta tiltaket:**

*Følgjande føretak har erklært ansvar i prosjektet:*

Ansvarleg føretak/ansvarsområde:

Fronta Bygg AS

Ansvarleg søkjar, ansvarleg prosjekterande for utforming og for stål og betongkonstr. i ttkl. 2, ansvarleg prosjekterande for bygningsfysikk i ttkl. 2, ansvarleg utførande plass-støyp betongkonstr. i ttkl. 2,

Fronta Maskin AS	Oppmålingstek. Prosj. I ttkl. 1 ansv. pro for utvending VA-anlegg i ttkl. 1, Ansvarleg utførande for plassering bygg, for grunnarbeid og legging av røyr i grunnen i ttkl. 1,
Fronta Ventilasjon AS	Ansvarleg utførande for ventilasjon- og klimainstallasjonar i ttkl. 3 (?),
Fronta Bolig Bygg AS	Ansvarleg utførande for innreiing i ttkl. 1,
Stord Rørleggerforretning AS	Ansvarleg prosjekterande og for utføring (montering) av sanitær- og varmeinstallasjonar i ttkl. 2,
Aritech Engineering AS	Ansvarleg prosjekterande for inneklimateinstallasjonar i ttkl 3 (?),
A/STAB AS	Ansvarleg prosjekterande for brannkonsept i ttkl. 2.

### **Merknader:**

6. Ved tilknytning til offentleg vass- og avløpsleidningar skal *Søknad/melding om sanitærabonnement* godkjennast av Stord Kommunalteknikk før tilkopling til kommunalt leidningsanlegg.  
For krav og plikter i samband med tilkopling sjå Sanitærreglement på Stord kommune sine heimesider ([www.stord.kommune.no](http://www.stord.kommune.no))
7. Gravemelding skal godkjennast av Stord Kommunalteknikk før arbeidet tek til.
8. Haugaland Kraft AS må kontaktast dersom tiltaket er nærare enn 10 meter frå el. kablar i grunnen/leidningar i lufta eller det skal nyttast gravemaskin, betongpumpe, kranar m.m. nærare enn 30 meter frå høgspenteleidningar i lufta.
9. Arbeidstilsynet sine førestningar og sitt vilkår i samtykket av 02.08.17 lyt følgjast.
10. Handsaming av avfall skal utførast i samsvar med Byggteknisk Forskrift §§ 9-5 t.o.m 9-9. Plan for avfallshandtering og miljøsanering skal liggje føre i tiltaket.
11. Ved mindre endring som ikkje treng søknad og løyve på førehand skal det ved søknad om ferdigattest/bruksløyve sendast inn som-bygd teikningar.
12. Ved søknad om ferdigattest/bruksløyve skal det for frittliggjande tiltak liggja føre innmålte data for tiltaket.
13. Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan 3 år eller stoppar i lengre tid enn 2 år, jf. PBL § 21-9.

Vedlagd følgjer saksutgreiing.

Vedtaket kan påklagast til fylkesmannen. Klagen må vere mottatt/posttempla innan 3 veker frå den dag dette brevet er motteke, jf. Forvaltningslova §§ 28 og 29.

Klagen må grunngjevast skriftleg og signerast.

Klagen skal sendast til Stord Kommune, Regulering byggesak oppmåling, Postboks 304, 5402 Stord.

Gebyr skal betalast uavhengig av ev. klage eller seinare endring, jf. § 2 i gebyrregulativet.

Med helsing

Anne Randi Naurstad  
Einingsleiar

Ove Jarle Skaar  
sakshandsamar/tilsynsleiar

*Brevet er godkjent elektronisk, og har difor inga underskrift*

Kopi til:  
HEIANE VEST AS    Natrutekaien 35

STORD

Liv Dahl Clausen  
Jan Ove Anthun  
Håvard Pedersen  
Kathrin Løbø

Vedlegg

- 1 A10-1 Situasjonsplan 1\_2000
- 2 A10-2 Situasjonskart 1\_1000
- 3 A20-2 Plan 1. Etasje
- 4 A30-1 Snitt AA og BB
- 5 A30-2 Snitt CC og DD Lasterampe
- 6 A40-1 Fasade Nord og Vest
- 7 A40-2 Fasade Sør og Øst
- 8 A40-4 Terrengsnitt
- 9 A20-1 A Utsnitt 1. Etasje

Vedlegg:

Godkjende teikningar og situasjonsplan

Rådmannen, den 31.10/20.11.2017

## Saksutgreiing for sak DS-475/17

### Dokumentoversyn:

Som grunnlag for denne handsaminga ligg føre følgjande dokument:

Søknad om løyve i eit trinn (skjema) frå Fronta Bygg AS datert 12.07.17. Søknaden for tiltak på eigedomen 46/289, motteke i kommunen same dag var vedlagt:

- Brev dat. 12.07.17 frå Fronta Bygg AS v/Andrea Marie Gundersen,
- Skjema opplysninger gitt i nabovarsel frå d.s dat. 12.07.17
- Kvittering for nabovarsel, dels v/personleg underskrift – dels rekommandert send. datert 04.07.17,
- Situasjonsplan i M=1:500, datert 12.06.2017
- Teikningar dat. 12.06.17 av plan (oversikt) i M=1:200, detaljar av VF - personal og rampe i M=1:100, snitt A-A og B-B (av oversikt) i M=1:200, snitt D-D og C-C (lasterampe) i M=1:100 og fasadeteikn. i M=1:200,
- Gjennomføringsplan versjon 1 signert 12.07.17,
- Fråsegn om ansvarsrett frå Fronta Bygg AS datert 12.07.17,
- Fråsegn om ansvarsrett frå Fronta Maskin AS datert 12.07.17,
- Fråsegn om ansvarsrett frå Fronta Ventilasjon AS datert 06.07.17,
- Fråsegn om ansvarsrett frå Fronta Bolig Bygg AS datert 12.07.17,
- Fråsegn om ansvarsrett frå Stord Rørleggerforretning AS datert 11.07.17,
- Fråsegn om ansvarsrett frå Aritech Engineering AS datert 06.07.17,
- Fråsegn om ansvarsrett frå A/STAB AS datert 11.07.17

Etter dette mottok me brev av 02.08.17 med samtykke på vilkår frå Arbeidstilsynet – innregistrert i kommunen 07.08.17.

Etter førebels gjennomgang av søknaden vart så sendt brev dat. 10.08.17 til søker/tiltakshavar med omgjering av sakstype til søknad med 12 vekers handsamingsfrist og melding om ikkje komplett søknad.

Vidare vart sendt brev av 10.08.17 om tilhøvet til lokal reguleringsplan for området sine føringar. Same dag (10.08) vart og sendt e-post til Gundersen med tilleggsmerknad til brevet same dag (ytterlegare manglar/uklart ved søknaden).

Me fekk så den 16.08 inn e-post av 16.08.17 frå Andrea Marie Gundersen c/Frontagruppen i høve mangelbrevet vårt av 10.08. E-posten var vedlagt:

- Svarbrev frå Fronta Bygg AS v/Gundersen dat. 15.08.17 vedlagt;
- Kvitteringsliste nabovarsel personleg kvittert 11.08.17
- VA-plan i M=1:500 dat. 14.08.17,
- Situasjonsskart i M=1:1000 dat. 12.06.2017 – utskrift 15.08.17, Tegn. A10-3,
- Situasjonsplan i M=1:2000 dat. 12.06.2017- utskrift 15.08.17, Tegn. A10-2,
- Utdrag frå planomtale vedkomande støy,
- Utdrag frå T-1442 (Retningslinje for støy i arealplanleggingen)
- Gjennomføringsplan versjon 1 (?) dat. 16.08.17,

Utgåande brev av 17.08.17 med kommentar/vurdering til svar av 16.08 på vår førebels melding om manglar av 10.08.

Innkomande e-post (kopi) frå SKT v/Kathrin Løbbø vedk. ikkje godkjent VA-plan. Registrert 17.08.17,

Den 23.08.17 mottok me så e-post av same dato frå Andrea Marie Gundersen i Frontagruppen (flytta bygg, fasadar m. reklame mm). E-posten journalført 24.08 var vedlagt:

- Revidert situasjonsplan i M=1:2000 dat. 12.06.17, utskrift 23.08.17, Tegn. A10-1,
- Revidert situasjonsskart i M=1:1000 dat. 12.06.17, utskrift 23.08.17, Tegn. A10-2,
- Terrengsnitt (2 stk) i M=1:100 dat. 12.06.17, utskrift 23.08.17,
- Teikningar pr. 12.06.16 - oppdaterte: plan i M=1:200 utskrive 23.08, Snitt A-A og B-B i M=1:200 utskrive 23.08, «snitt» C-C og D-D lasterampe i M=1:100 utskrive 23.08, Fasadar m. reklame i M=1:200 utskrive 23.08, detaljar 1 etg.; VF - personal og rampe i M=1:100 utskrift 23.08.

- Naboerklæring av 20.08.17 gitt av eigar av 46/402 seksjon 1 med aksept for plassering med mindre avstand enn 4 m frå nabogrense mot seksjonen.

Ny innkomande e-post frå Kathrin Løbø dat. 29.08.17 (kopi) vedk. tiltaksklasse Va-plan (del av e-poststreng der den første var frå Gundersen 21.08.

E-post av 02.11.17 frå Andrea Marie Gundersen i Frontagruppen med tilleggssvar på førebels melding om manglar av dat. 10.08.17. E-posten var vedlagt:  
Brev/notat av 31.10.17 frå d.s.

Etter ei e-postveksling 02. og 03.11 mellom underteikna og Gundersen har me så motteke:  
E-post av 07.11.17 frå Fronta Bygg v/Andrea Marie Gundersen. E-posten innregistrert 08.11 var vedlagt:

- Brev dat. 06.11.17 frå d.s (følgjeskriv),
- Søknad om disp. for takhøgde (planføresegn § 2.1.9) ved brev dat. 06.11.17,
- Revidert situasjonsplan i M=1:2000 dat. 12.06.17, utskrift 06.11.17, Tegn. A10-1,
- Revidert situasjonskart i M=1:1000 dat. 12.06.17, utskrift 06.11.17, Tegn. A10-2,
- Nabosamtykke frå eigar av 46/291 dat. 06.11.17,
- Erklæring om parkering frå d.s,
- Erklæring om ansvarsrett frå J. Tufteland AS dat. 06.11.17

Etter ein del rundar med avklaring av VA-plan for tilknytning mot offentleg nett har me så no i dag til sist motteke e-post av 20.11.17 med førehandsgodkjenning av VA-anlegget frå Stord Kommunalteknikk som VA-mynde.

#### I tillegg er følgjande registrert på saka:

Innkomande handelsanalyse av 05.09.17 med vedlegg frå Heiane Vest ,  
Oversending av søknad om samtykke for handelsanalyse og samtykke til etablering etter regional forskrift for handelssenter – brev med vedlegg frå Stord kommune/RBO dat. 06.09.17,

Innkomande e-post av 05.10 frå Frontagruppen vedlagt:

Kopi av brev frå Fylkesmannen i Hordaland til Hordaland Fylkeskommune av 08.09 - uttale til søknad om samtykke til etablering av nytt handelsareal i høve ti Ireg. Plan for attraktive senter i Hordaland.

Uttale frå Ordførar og Rådmann av 06.10 til Fylkesmannens negative uttale i saka,

Uttale frå Ordførar og Rådmann av 20.10 til Hordaland Fylkeskommune til innstilling frå Fylkesrådmann til vedtak i saka om etablering i regionalt senter.

Melding om vedtak – sak i Fylkesutvalet 26.10.17.

#### **Søknaden:**

##### Typen søknad:

Det var opphavleg søkt om løyve i eit trinn med 3 vekers handsamingstid.

I kommunens brev av 10.08 er det påpeika at føresetnadane for dette ikkje var oppfylte og søknaden vart difor omgjort til eit trinns søknad med 12 vekers handsamingstid (tida som går med til feilretting/komplettering og avklaring/innhenting av samtykke frå andre mynde ikkje medrekna).

Denne søknaden har og generert eigen søknad om samtykke frå fylkeskommunen i samsvar med regional plan for attraktive senter, sjå meir om handsaminga av denne seinare i saka.

##### Omtale av tiltaket:

Søknaden gjeld tiltak for oppføring av forretningsbygg for Biltema Norge men tiltakshavar er Heiane Vest AS.

Planen viser bygg i 1 etasje med eit bruksareal på 3647 m<sup>2</sup> og eit bebygd areal på 3699 m<sup>2</sup>. Bygget er synt med tilnærma flatt tak. Bygget er rektangulært med sams høgde unntak av varemottaket i nordaustenden som er lågare og stikk ut frå resten av bygningskroppen. Høgda vert 9,42 m frå terreng til gesims. Dei siste fasadeteikningane syner silt/reklame og berre vindaugo på langsida mot nord der og publikumsinngang vert og litt vindaugo på kortsida mot vest.

##### Innhald:

Planteikningane syner for det meste butikkareal på ca 3700 m<sup>2</sup> BRA (ikkje vist fast innreiing) pluss ein liten avdeling med vindfang på ca 27 m<sup>2</sup>, HC-toalett på 7,4 m<sup>2</sup> og bod på 3,7 m<sup>2</sup>. I tillegg er det i austenden av bygget vist lager på 270 m<sup>2</sup>, kjemiutsal og personaldel med pauserom, toalett/garderobe, kontor mm. Utbygget mot aust inneheld lasterampe og komprimatorrom for emballasje.

#### Plassering/høgde/avstand:

Då tiltakssøknaden kom inn var ikkje spesifikk tomt for tiltaket søkt om og godkjent. Søknaden var og relatert til feil tomt – gnr./bnr. 46/289 medan det var klårt at den då for det meste ville liggje på 46/291.

I ettertid er så søkt om frådelling og danne ei tomt som har fått gnr./bnr. 46/449. Ein liten fetling av bnr. 291 vil likevel liggje att mellom den nye tomta og 46/402 slik at bygget kjem heilt i grensa mot førstnemnde.

Plasseringa av bygget er justert i samband med innsendinga av nye planar 23.08 (nytt situasjonskart i M=1:1000 og 1:2000 fortsatt dat. 12.06.17 men revisjon skrive ut 23.08.17) slik at del av sørveggen ligg i grensa mot denne fetlinga og no parallelt med dei andre bygga i nærleiken (på 46/3712 og endevegg på 46/402).

Resten av bygget vil framleis få større avstand til nabogrensene enn halvparten av byggets høgde.

Høgdeplassering av bygget på tomta er elles sett til cote + 44,5 moh.

#### Tilkomst/vatn/avløp:

Eigedomen skal knytast til offentleg veg, vatn og avløp der det er opplyst at dette er sikra gjennom frådelingsløyve/arealplan og/eller ved anna løyve frå vegmynde og vassmynde og avlaupsmynde, jf. §§ 27-1, 27-2 og 27-4 i plan- og bygningslova.

Så langt er det klårlagt at det ikkje berre er å gjere ei tilknytning inne på tomta men at det må byggjast eit mindre sjølvstending teknisk anlegg som og vil knyte framtidig tomt til offentleg nett.

Dette tiltaket er ikkje søkt om enno men dei tekniske planane for dette er no så langt gjeld Biletemabygget si tilknytning førehandsgodkjente av Stord kommunalteknikk.

Det er elles og synt vegtilknytning med avkjørsle frå felles veg som og vil gå vidare til tomta sørnanfor.

#### Nabomerknad/protest/nabosamtykke:

Det ligg ikkje føre merknader frå naboane etter nabovarslinga. Derimot ligg føre ei nabofråsegn for plassering av bygget null meter frå grense mot 46/291.

#### **Ansvar ved prosjektering og utføring samt kontroll av oppgåver tilknyta tiltaket:**

*Følgjande føretak har erklært ansvar i prosjektet:*

#### Ansvarleg føretak/ansvarsområde:

Fronta Bygg AS	Ansvarleg søkjar, ansvarleg prosjekterande for utforming og for stål og betongkonstr. i ttkl. 2, ansvarleg prosjekterande for bygningsfysikk i ttkl. Ansvarleg utførande plass-støyp betongkonstr. i ttkl. 2,
Fronta Maskin AS	Oppmålingstek. Prosj. I ttkl. 1 ansv. pro for utvending VA-anlegg i ttkl. 1, Ansvarleg utførande for plassering bygg, for grunnarbeid og legging av røyr i grunnen i ttkl. 1,
Fronta Ventilasjon AS	Ansvarleg utførande for ventilasjon- og klimainstallasjonar i ttkl. 3 (?),
Fronta Bolig Bygg AS	Ansvarleg utførande for innreiing i ttkl. 1,
Stord Rørleggerforretning AS	Ansvarleg prosjekterande og for utføring (montering) av sanitær- og varmeinstallasjonar i ttkl. 2,
Aritech Engineering AS	Ansvarleg prosjekterande for inneklimateinstallasjonar i ttkl 3 (?),

Det vert i tillegg til ovannemnde vist til oppstillinga i gjennomføringsplanen av kva fagområde/ansvarsområde som og vil bli dekkja av ansvar i prosjektet.

### **Lov-, forskrifts- og plangrunnlaget:**

*Reguleringsmessige forhold:*

Lokal reguleringsplan:

Tiltaket ligg innanfor reguleringsplan 1221-2011-06, gnr/bnr 46/289 m.fl., Nye Heiane Vest – detaljregulering.

Tiltaket/tomt er lokalisert innanfor delområdet F/K/I – 1, område for næringsverksemd, forretning, kontor og industri. I føresegnene § 3.1.1 er dette detaljert til mellom anna «- - - *tyngre- og plasskrevjande varehandel, som t.d. bilar og motorkøyretøy, møbel, teppe, og utsal av kvite- og brunevarer samt kontorrekvisita og liknande. Vidare kan det etablerast handel med landbruksmaskinar, trelast og byggevarer, kontor- og administrasjonsverksemd og lettare industriproduksjon, samt lager. Detaljhandel med daglegvare, klede, bøker, gåveartiklar og serviceverksemd som kontor for lege, tannlege, fysioterapeut og liknanden er ikkje tillate.*»

I føresegnene er vidare mellom anna sett føringar til tiltaket (A) med omsyn på:

- Definisjon av byggjehøgde: Høgde første etg. er sett til 5,0 m - § 2.1.9,
- Universell utforming/tilkomst - § 2.2, jf. 2.1.6,
- Energibruk - § 2.3,
- Parkering - § 2.5.1 og 2.5.2,
- Støy - § 2.6.1.
- Namne- og reklameskilt - § 2.8,
- Krav til overflater/terreng og avrenning - §§ 2.11 og 2.12.

Elles er det og mellom anna sett krav til planane/planlegginga (B) av tiltaket med omsyn på:

- Arkitektonisk utforming - § 2.7.1,
- Opparbeiding av tomte - § 3.1.5,
- Leggje fram detaljert byggeplan for godkjenning - krav i underpunkta a) – f) til kva denne skal vise - § 2.1.6

Når det gjed føresetnadar for å få løyve (rekkefølgjekrav mm) (C ) er sett følgjande krav i § 9.1:

- Tekniske planar for veg, vatn og avlaup vera godkjent av Stord kommune - § 2.1.7,
- Rekkefølgjekrav om at opparbeiding av veg, fortau og VA-anlegg fram til enkelte tomt før bruksløyve kan gjevast (§ 9.1) og etter § 9.3 må vass-/avlaups-/og sigevassanlegg vera ferdig utbygd og ha tilstrekkeleg kapasitet før det kan gjevast bruksløyve for nye næringsbygg (vist til § 2.1.7 her).
- Uteareal og interne vegar skal opparbeidast samstundes med bygningane.

Byggegrunn/tryggleik ved plassering i hensynssone:

Ligg ikkje i omsynssone natur/bevaring – ikkje relevant.

### **Vurdering av tiltaket:**

Innleiing:

Denne saka har vore gjennom ei heller omfattande utgreiing fram til det no synest vera klart for å gjere vedtak:

Regional plan:

Då byggesaka gjeld etablering av bruksareal over 3000 m<sup>2</sup> må saka handsamast i høve til regional plan for attraktive senter i Hordaland. Denne planen har føresegner som seier følgjande:

«*Dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om bygge- og ramme- eller samløysing overstig 3.000 m<sup>2</sup> krevst det samtykke frå fylkeskommunen. Tiltaket skal vere i samsvar med hovudmål i Regional plan for attraktive senter. Samla bruksareal for detaljhandel i sentrum skal vere i samsvar med senteret sitt nivå i senterstrukturen og det omlandet som er definert i regional plan eller i kommuneplan vedtatt etter 10.12.2014. Det blir kravd handelsanalyse for å vurdere samtykke.*»

Det gjeld unntak for ny detaljhandel der vareutvalet «- - i hovudsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjeverar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular.»

Søknad om samtykke i høve til føresegna med handelsanalyse og med positiv tilråding frå kommunen vart sendt Fylkeskommunen pr. brev av 06.09.17.

Fylkesutvalet i Hordaland gav samtykke i møtet 26.10.17 under sak 248/17.

Klagefrist for dette vedtaket er ikkje ute enno, men kommunen kan gjere vedtak i saka som bygningsmynde så lenge partane er kjende med følgjene av ein ev. klage.

#### Vurdering i høve til krav i reguleringsplan:

- Etablering på området etter planens føresegner § 3.1.1: *Stord kommune som plan- og bygningsmynde meiner at etableringa klårt er innanfor denne føresegna, jf. sakshandsaming i høve søkand om samtykke frå fylkeskommunen.*
- Definisjon av byggjehøgde: Høgde første etg. er sett til 5,0 m - § 2.1.9: *Her er det no søkt om dispensasjon frå dette i brev av 06.11 då bygget vert 6 m under bærande konstruksjonar (plan= 5,0 m) innvendig medan utvendig høgde vert 9,42 m (Plan= 5,0 1ste etg. + 1,0 m for takkonst.). Grunngevinga er at bygget er planlagt slik for å kunne leggje inn ein etasje seinare dersom det vert aktuelt sidan leigetida til no planlagte leigetakar – Biltema – berre er 4 år. Det er og argumentert med at totalhøgda likevel vert langt under max høgde etter reg.planens § 18 m etter føresegnene § 3.1.8.*
- Universell utforming/tilkomst - § 2.2, jf. 2.1.6: *Byggeteikningane syner universell tilkomst og utforming*
- Energibruk - § 2.3: *Føresett avklara/følgd opp via prosjekteringa.*
- Parkering - § 2.5.1 og 2.5.2: *Det er vist tilstrekkeleg tal p-plassar men ikkje dekning på eigen grunn – ordna med felles p-plassar på nabogrunn – sikra via fråsegn frå eigar. Sidan det er beuda ei naudsynt oppryding i restareal som dette p-arealet omfattar er det ok at fråsegna er utforma slik den no er.*
- Støy - § 2.6.1: *Ikkje relevant pga stor avstand til E-39 og Fylkesveg (ikkje kontorplassar).*
- Namne- og reklameskilt - § 2.8. *Revidert søknad syner reklame på bygget.*
- Krav til overflater/terreng og avrenning - §§ 2.11 og 2.12: *Føresett fast dekke på heile tomta og p-plassane på nabotomta – overvassanlegg med slukar som tek inn vatn til overvassanlegg (?)*
- Arkitektonisk utforming - § 2.7.1: *Ok ut frå føremålet.*
- Opparbeiding av tomta - § 3.1.5: *Føresett noko meir detaljert plan, jf. neste punkt.*
- Leggje fram detaljert byggeplan for godkjenning - krav i underpunkta a) – f) til kva denne skal vise - § 2.1.6: *Her ligg det berre føre situasjonsplan i M=1:2000 og 1:1000. Desse syner vel ikkje fullt ut det som er kravd i underpunkta til § 2.1.6. Må lagast og godkjennast før opparbeiding av utomhusanlegget- og samanheng med VA-søknaden.*
- Tekniske planar for veg, vatn og avlaup vera godkjent av Stord kommune - § 2.1.7: *Dette meinest her ei godkjenning frå Stord kommunalteknikk. Denne godkjenninga ligg no føre.*
- Rekkefølgjekrav om at opparbeiding av veg, fortau og VA-anlegg fram til enkelte tomt før bruksløyve kan gjevast (§ 9.1) og etter § 9.3 må vass-/avlaups-/og sigevassanlegg vera ferdig utbygd og ha tilstrekkeleg kapasitet før det kan gjevast bruksløyve for nye næringsbygg (vist og til § 2.1.7 her): *Det er alt no tilkomst til tomta sidan denne alt er planert. Ikkje noko krav om fortog til denne. Når det gjeld VA-anlegget vert synt til førre punkt. Krava i § 9.3 oppfattar me til å gjelde opparbeidinga for dette på planområdet Heiane Vest generelt. Dette er jo på plass for ei god stund sidan.*

#### Vurdering av tilkomst/vatn/avløp ved spesielle forhold:

Det var alt i samband med frådellingssaka for tomta, DS-456/17 klårt at tomta skulle tilkoplast offentleg vatn og avlaup. Rettar til framføring skulle ikkje vera naudsynt då det er tiltakshavar som og eig områda som leidningane må først over for å få dette til.

Sidan det ikkje berre dreier seg om ei tilkopling inne på/på grensa av tomta men og ein mindre VA-tilrettelegging i området er det no og klårt at det vil bli søkt om dette som eige tiltak. Denne søkanden er ikkje komen inn/handsama. Men viktigast i høve til byggesaka på ny bnr. 449 er likevel at § 2.1.7 er godkjent slik at løysinga for dette alt er avklara.

#### Vurdering av plassering/høgde/avstand ved disp.søknad eller liknande:

Alt planert areal – ingen særlege merknadar.



Særskilde merknader til planløyising/utsjånad ved disp.søknad eller liknande:

Me meiner avviket i høve til max etasjehøgda første etg. på 5,0 m ikkje er strid med plan- og bygningslova § 19-2. Avviket strir såleis verken med omsyna bak lova eller føremålet bak denne. Vidare er det ikkje negstive følgjer med omsyn HMS, eller tilgjenge. Føremåla synest også klårt større enn ulempene med tanke på å stå fritt til utnytting med evt. byte av leigetakarar. Sidan me meiner tilhøvet til dispensasjonen er så klårt har me heller ikkje funne det naudsynt å sende saka på førehandsuttale til Fylkesmannen i Hordaland. Meldin om vedteket vert likevel sendt dit.

Særskilde merknader til avfallsdisponering og miljøkartleggingsplan:

Ved nybygg:

Grensene for å utarbeide slik plan er 300 m<sup>2</sup> BRA ved nybygg, 100 m<sup>2</sup> ved riving/rehabilitering og eller 10 tonn.

Me gjer for ordens skuld merksam på at slike planar vil kunne bli kravd framlagd ved tilsyn og at slik plan er utarbeidd og handtering av BA-avfall er følgd opp skal framgå av gjennomføringsplan. Sluttrapport skal sendast inn med søknad om ferdigattest.

Nabomerknader ved protest og ved nabofråsegner:

Ikkje aktuelt her.

Ansvar og kontrolldekning:

Etter nye reglar frå 01.01.16 skal ikkje kommunalt bygningsmynde lenger godkjenne ansvar i byggesaka men likevel påsjå at heile tiltaket er dekkja av ansvar, jf. plan- og bygningslova § 21-4 nytt andre ledd. Dette skal skje gjennom opplysningane som ansvarleg søkjar er pliktige å gje i gjennomføringsplanen.

**Konklusjon:**

Søknad om dispensasjon frå etasjehøgda 1 etg. vert gitt.

Søknad om løyve i eit trinn til oppføring av næringsbygg for utleige til Biltema på eigedomen gnr/bnr 46/449 vert vidare godkjent på nærare fastsette vilkår.

Saka er avgjort etter § 20-4 i plan- og bygningslova i samsvar med delegasjonsfullmakt.