

Teigen Bygg & Trelast AS
Opsangervn. 18

5460 HUSNES

Saksbehandlar	Tlf. direkte innval	Vår ref.	Dato
Jon Harald Kjærland	90478841	2017/757-11	25.07.2017

Mellombels dispensasjon og igangsetjingsløyve (Eitt - trinnssøknad) - Delegert vedtak

Tiltak:	8 husvære i 2. etasje i næringsbygg, utvendig bod og utomhusanlegg.
Gnr/bnr:	144/219
Byggestad/adresse:	Heiamyro 17 - 19, 5460 Husnes
Tiltakshavar:	TEIGEN BYGGUTVIKLING AS, Opsangervegen 18, 5460 HUSNES
Ansvarleg søkjar:	Teigen Bygg & Trelast AS, Opsangervegen 18, 5460 HUSNES
Matrikkel:	Bustadareal BRA; Husvære 1 er 57 m2, husvære 2 er 57 m2, husvære 3 er 59 m2, husvære 4 er 66 m2, husvære 5 er 51 m2, husvære 6 er 51 m2, husvære 7 er 51 m2 og husvære 8 er 53 m2

Delegert vedtaksnr.: 2017/331

Vedtak:

Mellombels dispensasjon:

Med heimel i plan- og bygningsloven § 19-2 vert det gjeve følgjande mellombels dispensasjon frå reguleringsplan byen Husnes godkjent 20.12.2012 vedr. føresegn § 3.1.3 til ferdigstilling av nærmiljøanlegg og turveg TV2 før nye bu-einingar vert teke i bruk og på følgjande vilkår:

- Mellombels dispensasjon gjeld inntil kommunen finn at opparbeidd infrastruktur og tal husvære i området betingar opparbeiding av anlegga.
- Det er eit vilkår for dispensasjonen at det før sal/seksjonering av leiligheter skal gjerast avtale mellom kommunen og utbyggjar om korleis nærmiljøanlegg og turveg TV2 skal finansierast.
- Den mellombels dispensasjonen gjeld inntil 3 år.

Igangsetjingsløyve:

Med heimel i plan- og bygningslova (PBL) § 20-1 vert søknad journalført 20.02.2017, 15.05.2017, 01.06.2017 og 19.06.2017 og tilhøyrande planar og teikningar godkjent. Godkjenninga omfattar òg tiltaksklassar, gjennomføringsplan og erklærte ansvarsrettar for følgjande firma:

- Teigen Bygg & Trelast AS, Husnes; SØK, PRO, UTF t.kl. 1.
- Firesafe AS, Haugesund; PRO t.kl.1.

- Into Røyr AS, Sunde; PRO/UTF t.kl. 1.
- Autronica Fire and Security AS, Kokstad; PRO t.kl. 1.
- Into Elektro AS, Sunde; UTF t.kl. 1.
- Husnes Malerservice AS, Husnes; UTF t.kl. 1.
- Firma Atle Holmedal, Utåker; kontroll.

Vilkår:

- 1 Vedr. tilknytingsløyve frå kommunalteknikk viser vi til vilkår i løyve datert 28.06.2017.
- 2 Utforming og plassering av støyskjerm i høve til sikt og vegvedlikehald må godkjennast av kommunal vegsjef Per Inge Naterstad før den vert bygd.

Tiltaket kan igangsetjast straks.

Løyvet er gyldig i 3 år frå vedtaksdato, etter denne tid fell løyvet bort. Dersom føresetnadane vert endra i høve til dette løyvet, må det søkjast om endring av løyve.

Dette løyvet er eit enkeltvedtak som ein kan klaga på etter vilkåra i forvaltningslova § 28 og PBL § 1-9. Klagefristen er 3 veker i frå løyvet vert motteke.

Planstatus:

Her er godkjent ny reguleringsplan for «byen Husnes» i kommunestyret 20.12.2012.

Nabomerknad:

Det er kome 2 udaterte merknader vedlagt søknaden 20.02.2017 og 16.05.2017 til tiltaket frå nabo, Sameiget Husnes Panorama v/styreformann, eigar av 144/218.

Dei peikar på at det er for lite parkeringsplasser med 8 pl. til 8 husvære og at dette må ukast til 1,5 pr. husvære (12 p.pl.). Støyskjerming i forma av «Gjerde» mot veg meiner han vil hindre sikt frå p.plassen til Coop, og han etterlyser fysisk skilje/støyskjerming mot eigedom 144/218. Han peikar vidare på at uteboder og boss-dunkar vert plassert i uteområdet/leikeplass. Kommunen må koma på banen og tilretteleggja bedre trafikktryggleik i denne delen av Husnes sentrum.

Kommentar til merknader:

Reguleringsplanen har føresegn om 1,2 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA husvære. Det er byggesøkt om 445 m² BRA bu-areal som treng 6 parkeringsplasser etter reg.plan, og det er avsett 8 p.pl til formålet. Her er svært god parkeringsdekning for aktiviteten i bygget, meir enn forskriftskrav. Søkjar skriv at boss-bygg vert vendt mot parkeringsplass og ikkje mot leikeplass. Søkjar skriv vidare at utearealet stettar reguleringskrav med omsyn til arealkrav, og det vert inngjerda både mot naboeigedom og mot veg. Det vert for øvrig sett opp støyskjerm mellom veg 2 og felles uteopphaldsareal.

Vurdering:

Næringsbygget på 144/219 vart godkjent og oppført i 2010 då første etasje vart ferdigstilt for næringsverksemd. Dette var før reg.plan byen Husnes var vedteken i 2012. Innreiding av husvære no må likevel stetta krava i den gjeldande reguleringsplanen. Nabomerknader er imøtekome av ansvarleg søkjar. Vedr. uteopphaldsareal er utgangspunktet mykje likt som for Panorama senter sine husvære. Nærmiljøanlegg og turveg vil bli realisert når tida er inne etter nærmare forpliktande avtalar. Søknaden er for øvrig i samsvar med reguleringsplan byen Husnes.

Grunnlag for løyvet

- Dispensasjon: Det vert den 27.04 2017 søkt om mellombels dispensasjon for reguleringsføresegn § 3.1.3 ferdigstilling av nærmiljøanlegg og turveg TV2 før nye bu-einingar vert teke i bruk. Mellombels dispensasjon gjeld inntil kommunen finn at opparbeidd infrastruktur og tal husvære i området betingar opparbeiding av anlegga. Det er eit vilkår for

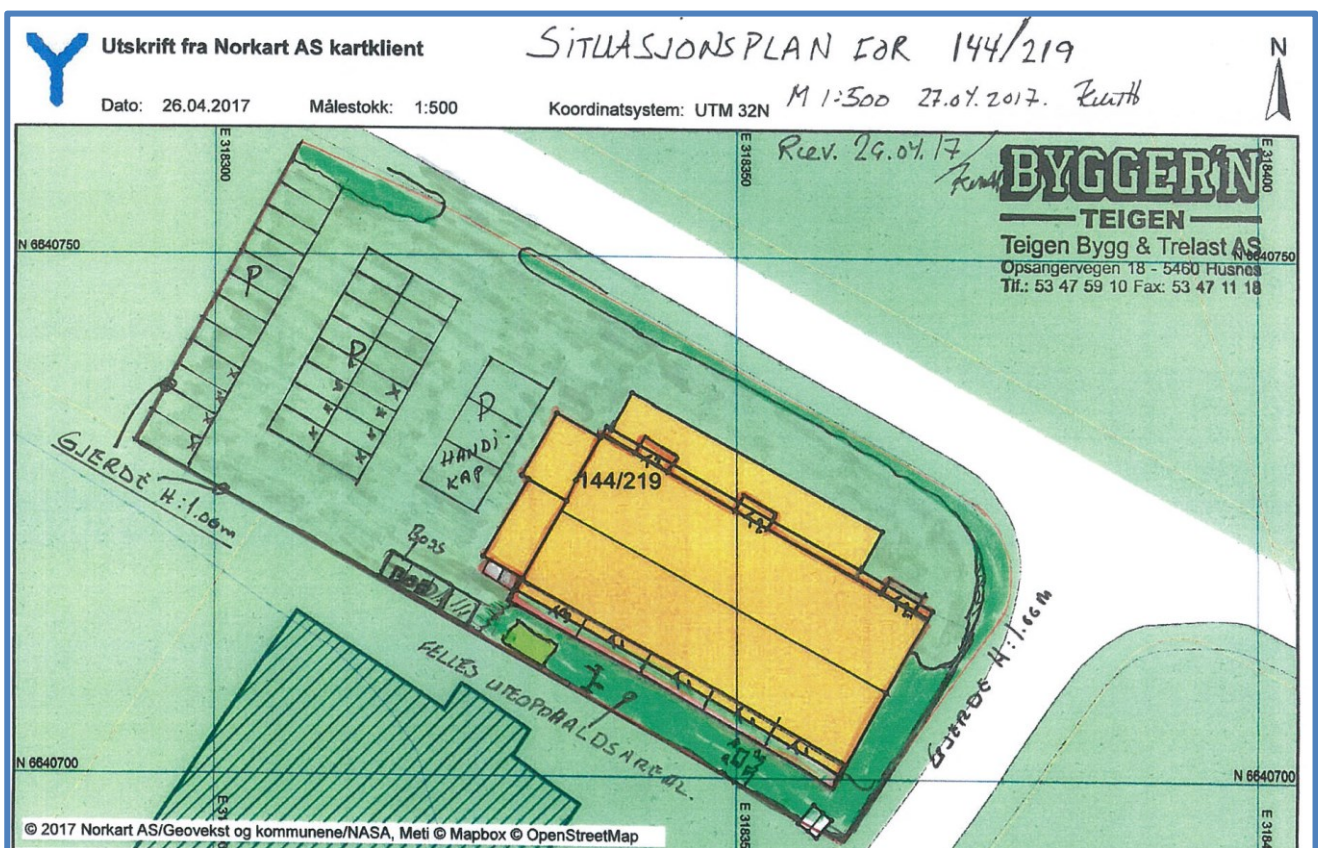
dispensasjonen at det før sal/seksjonering av leiligheter skal gjerast avtale mellom kommunen og utbyggjar om korleis nærmiljøanlegg og turveg TV2 skal finansierast. Den mellombels dispensasjonen gjeld inntil 3 år.

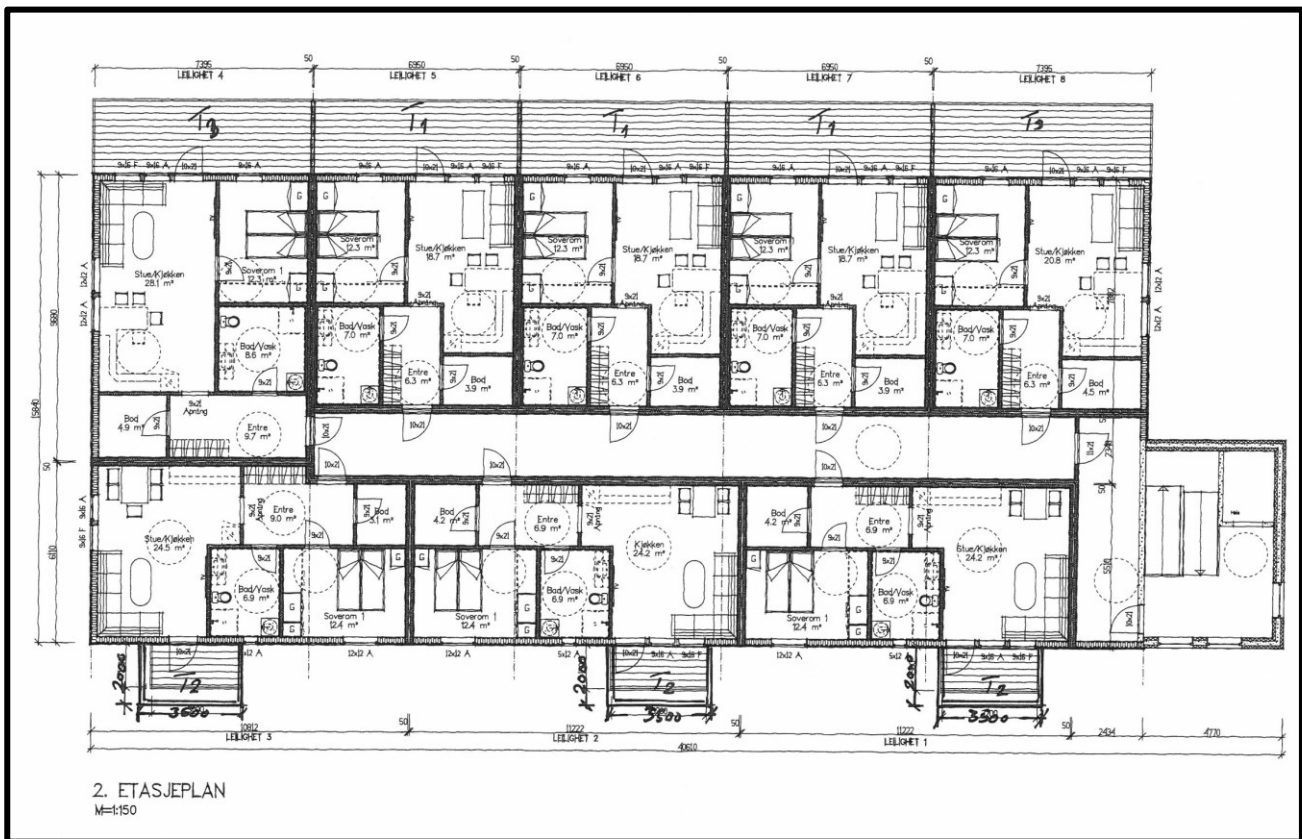
- Mellombels dispensasjon nærmiljøanlegg og turveg TV2 er tidlegare godkjent for nabobygget Panorama senter med 18 husvære i forvaltningskomiteen den 08.05.2013, vedtak 2013/59.
- Plassering: Tiltaket er i samsvar med planar og vilkår gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, medrekna vassforsyning, avløp, tilkomst, avstands- og høgdereglar, grunn og miljøkrav og tekniske krav.
- Nabovarsel: Naboar og gjenbuarar er lovleg varsla. Det ligg føre merknader som er handsama.
- Ansvar: Alle deler av tiltaket er dekkja av ansvar med tilhøyrande ansvarsrett til ansvarlege føretak.

Merknader

- Dette løyvet er sendt til ansvarleg søkjar som skal varsla utførande og kontrollerande om løyvet og vilkåra til dette. Likeins skal han saman med ansvarleg kontrollerande leggja til rette for gjennomføringa av kontrollen.
- Rekning for saksbehandlorgebyr ifølge vedtekne gebyrregulativ vert sendt frå Økonomikontoret til tiltakshavar.
- Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan og sluttdokumentasjon må sendast kommunen i samsvar med PBL § 21-10 når tiltaket er ferdig. Bygningen må ikkje takast i bruk før ferdigattesten eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Alle lovtilvisingar i dette løyvet kan ein finna under internettportalen: www.dibk.no





For rådmannen i Kvinnherad

Jon Harald Kjærland
saksbehandlar

Kopi til:

Tiltakshavar

Sameiget Husnes Panorama, v/styreformann Bjørn Andersen Heiamyro 11, 5460 Husnes

Referatsak forvaltningskomiteen

Matrikkelen

Sektor for miljø og teknikk.

Sektor for veg og park.

Sektor for bygg og eigedom.