

TELEMARK TAKRESTAURERING Olav  
Øyen  
Sjotmovegen 57  
3692 SAULAND

28.05.2020

## Delegert vedtak Teknisk utvalg - nr. 119/2020

**Godkjenning: Ett-trinns søknad - Oppføring av ulike lagerbygg - Meieritomta – Tinnegrendvegen 91 B - P**

Saksnr - Sakstittel: <b>2020/1604 - Oppføring av ulike lagerbygg med kontordel på Meieritomta - gnr: 46/112</b>				
Gnr <b>46</b>	Bnr <b>112</b>	Fnr	Snr	Eiendom <b>Meieritomta – Tinnegrendvegen 91 B - P</b>
Ansvarlig søker (SØK)t: TELEMARK TAKRESTAURERING Olav Øyen				
Tiltakshaver JAMTVEIT.NO AS Nordre Vestsidaveg 430 3677 NOTODDEN				
Plan ID	Plannavn			
Plannr. 93	Reguleringsplan – Industriområde på Tveiten			

Søknad mottatt: 27.04.2020  
Søknad komplett: 28.05.2020**Vedtaket ett trinns behandling:**

- Vi gir tillatelse til oppføring av nye lagerbygg med kontordel på Meieritomten - gnr: 46/112. Du har søkt om ett trinns tiltak som beskrevet i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3. Kommunen gir tillatelse etter pbl § 21-4.
- Tillatelsen er basert på bygningstegninger datert 24.03.2020 og situasjonskart og terrengprofil med høyder, begge datert 24.04.2020.
- Bygningene er tildelt husnummer som vist på vedlagte situasjonskart. Adressene er Tinnegrendvegen 91 B – P, med en adresse for hver av de 15 seksjonene. Dette er vedtak etter matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriften § 52. Du må sette opp og bekoste husnummer skilt på din bygning/eiendom. Bestemmelsen er i Matrikkelforskriften § 57 avsnitt (2).
- Før arbeidene kan igangsettes må Arbeidstilsynets samtykke til planene foreligge.
- Det forutsettes at bemerkninger fra nabo i e-poster av 17.04.2020 og 22.04.2020 blir etterkommet, slik det fremgår av saksfremstillingen.

### **Vilkår og rettigheter for tillatelsen:**

- Før arbeidene startes, skal alle vilkår i saken være oppfylt.
- Du (ansvarlige foretak og tiltakshaver) er ansvarlig for at arbeidene som utføres er innenfor den tillatelsen som er gitt og gjeldende lover og forskrifter.
- Før kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal det sendes inn sluttrapport for avfallsplan, og dokumentasjon på leverte mengder avfall til lovlig avfallsanlegg, jf. TEK10 § 9-9.
- Før tiltaket kan tas i bruk skal det være gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
- Tiltaket skal plasseres av foretak eller person med nødvendig faglige kvalifikasjoner.
- Beliggenhet skal kontrolleres før ferdigattest blir gitt. Bygg, veier og ledninger skal måles inn slik at kart kan oppdateres.
- Hvis du ikke har startet arbeidene innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidene stanses i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9 første ledd.
- Du kan klage på vedtaket innen 3 uker etter at du har mottatt dette. Dette følger av forvaltningsloven § 28. En eventuell klage sendes skriftlig til kommunen innen 3 uker etter at underretning om vedtaket er kommet frem. Fylkesmannen er klageinstans.

### **Bakgrunn for saken og søknadsdokumenter:**

Ved søknad om tillatelse til tiltak datert 27.04.2020 er det søkt om oppføring av totalt 7 nye lagerbygg på eiendommen gnr. 46 bnr. 112, Meieritomta på Tveiten. Eiendommen har avkjøring fra Tinnegrendvegen, men er ikke tildelt noen adresse tidligere.

Aktuelle naboer er varslet om tiltaket, og det er kommet merknader fra flere av de berørte naboene. Disse er kommentert av ansvarlig søker i egne skriv, som er sendt kommunen. De ulike merknader og kommentarer vurderes senere i saken.

Søknaden er sendt kommunen via Altinn, som ikke korresponderer med eByggesak. Den ble derfor ikke fanget opp eller registrert av byggesaksavdelingen, og ble liggende en tid ufordelt til saksbehandler. Ut fra dette har det ikke vært mulig å behandle søknaden innen 3 uker fra den ble sendt kommunen fra ansvarlig søker.

Følgende dokumenter inngår i søknaden:

1. Søknad om tillatelse til tiltak, datert 27.04.2020, med redegjørelse for tiltaket.
2. Referat fra forhåndskonferanse, avholdt 04.07.2019.
3. Dokumentasjon for utført nabovarsling.
4. Situasjonsskart og terrengprofil datert 24.04.2020, og VA-plan datert 26.04.2020.
5. Plan-, snitt- og fasadetegninger datert 24.03.2020.
6. Gjennomføringsplan datert 27.04.2020, med beskrivelse av aktuelle fag- og ansvarsområder knyttet til tiltaket.
7. Erklæringer om ansvarsrett av 21.04.2020 fra Sikte Landmåling AS.
8. Erklæringer om ansvarsrett av 22.04.2020 fra JAMTVEIT.NO AS.
9. Erklæringer om ansvarsrett av 23.04.2020 fra ELH Bygg / Erlend Haave.
10. Erklæringer om ansvarsrett av 21.04. og 23.04.2020 fra Midt-Telemark Rør AS.
11. Erklæringer om ansvarsrett av 25.04. og 27.04.2020 fra Mobas AS.
12. E-post av 17.04.2020 fra Holta Eiendom AS v/Øystein Helgesen, med merknader i forhold til overvannsledning.
13. E-post av 22.04.2020 fra Holta Eiendom AS v/Øystein Helgesen, med merknader i forhold til avstand til eiendomsgrense mot Extruding Eiendom AS.

14. E-post av 22.04.2020 fra ansvarlig søker, med svar på mottatte merknader i e-poster av 17.04. og 22.04.2020.
15. Svar på tilsendt nabovarsel i skriv av 29.04.2020 fra nabo Dan André Fiskum Velle, med merknader til omsøkt tiltak.
16. E-post av 30.04.2020 fra ansvarlig søker, med svar på mottatte merknader i skriv av 29.04.2020.

#### Ansvar:

Det er mottatt erklæring om ansvarsrett for følgende:

Org. nr.	Foretak	Funksjon	Ansvarsområde
983267017	TELEMARK TAKRESTAURERING OLAV ØYEN	SØK	Ansvarlig søker
920870686	SIKTE LANDMÅLING AS	PRO og UTF	VA-pro, oppmåling og utstikking
913372166	JAMTVEIT.NO AS	PRO og UTF	Grunnarbeid og landskapsutfor.
914230764	ELH BYGG / ERLEND HAAVE	PRO og UTF	Fundamentering og betongkon.
922255792	MIDT-TELEMARK RØR AS	PRO og UTF	Bunnledn., innv. sanitæranlegg
912899977	MOBAS AS	PRO og UTF	Konstruksj.sikkerh, stålkonstru.

#### Reguleringsmessige forhold:

Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan nr. 93 for industriområde på Tveiten, vedtatt i 1974, regulert til industri. Innenfor området, som har en tillatt grad av utnyttning på 70 % brutto gulvareal, kan det oppføres bygg med opptil 4 etasjer og høyde 15 m over terreng. Omsøkt bebyggelse gir en total utnyttelse av tomte på 34 %, og er ut fra dette godt innenfor tillatt utnyttelse av tomte. Planlagte lagerbygg, med en største høyde på ca. 8,5 m over terreng, er også vesentlig lavere enn hva som kan tillates i henhold til reguleringsbestemmelsene.

Adkomst til eiendommen gnr. 46 bnr. 112 er vist inn fra eksisterende avkjørsel fra Tinnegrendvegen, i sørøstre del av tomte, til det tidligere meieriet (Tinnegrendvegen 91) og ØTA-Bygget (Tinnegrendvegen 93) i nordvestre hjørne av tomte.

På situasjonskartet er det også vist totalt 20 parkeringsplasser på eiendommen for de ulike byggene, med et samlet parkeringsareal på ca. 300 m<sup>2</sup>. I henhold til § 7 i reguleringsbestemmelsene skal det være minst 1 p-plass pr. 100 m<sup>2</sup> gulvflate for industri, og minst 1 p-plass pr. 200 m<sup>2</sup> gulvflate for lager. Samlet areal for nye lagerbygg utgjør 1.800 m<sup>2</sup>, og antall planlagte parkeringsplasser ligger derfor godt over minstekravet for eiendommen.

#### Saksopplysninger:

Det skal i henhold til søknaden bygges 4 like enheter, bygg A – D, langs eiendomsgrensen mot vest, med en bredde på 12,0 m og en lengde på 20,0 m, som gir et BYA på 240 m<sup>2</sup> pr. bygg. Avstand til grensene mot vest og sør blir 4,0 m, mot nord 6,0 m og mellom byggene 6,5 meter. Langs grensen mot sør blir det 1 enhet, bygg G, på 12,0 x 30,0 m, som gir et BYA på 360 m<sup>2</sup>. Også dette bygget får en avstand til eiendomsgrensen mot sør på 4 m. De 2 siste enhetene, bygg E-F, føres opp midt på tomte, mot grensen til Tinnegrendvegen 91 på østsiden. Også disse byggene får et BYA på 240 m<sup>2</sup> pr. bygg, men har en bredde på 10,0 m og en lengde på 24,0 meter.

Alle byggene er delt opp i 2-3 seksjoner som hver har et BYA på 120 m<sup>2</sup>. Samlet BYA for de 7 byggene og 15 seksjonene utgjør da 1.800 m<sup>2</sup>. Bygg A-D får et BRA på 233,64 m<sup>2</sup> pr. bygg, E-F et BRA på 233,24 m<sup>2</sup> pr. bygg mens bygg G får et BRA på 351,64 m<sup>2</sup>. Samlet BRA for alle byggene utgjør da 1.752,7 m<sup>2</sup>, som gir et BRA pr. seksjon på 116,8 m<sup>2</sup>.

Eiendommen gnr. 46 bnr. 112 har en størrelse på 6.178 m<sup>2</sup>. Planlagt utbygging, inkludert parkeringsareal, får et BYA på 2.100 m<sup>2</sup>, som gir en utnyttelse av tomte på 34 %, slik det fremgår av søknaden. Alle byggene oppføres med pulttak, med en takvinkel på 15 grader.

Laveste høyde blir mot nabogrensene, hvor byggene får en gesimshøyde på 4,8 m over terreng. Byggene A-D og G får en største mønehøyde på ca. 8,5 m over terreng, mens byggene E-F får en største mønehøyde på ca. 7,9 m over terreng.

I søknaden er det anført at søknaden omfatter oppføring av lagerbygg med kontordel. Dette er ikke vist på plantegningene, som ikke er har rominndeling innenfor seksjonene på 120 m<sup>2</sup>. Men, i referatet fra forhåndskonferansen 04.07.2019, er det omtalt at kontor innenfor hver enhet vurderes som en naturlig del av tiltaket, og derfor anses til å være innenfor gjeldende arealformål.

Byggene A-D får en avstand mellom hvert bygg på 6,5 m, i henhold til situasjonskartet. På grunn av at de får en avstand mellom byggene på < 8 meter, blir veggene brannsikret med brannmotstand tilsvarende EI30 / REI30. Det er ut fra dette ingen dispensasjoner knyttet til størrelse, høyde, utførelse og plassering av byggene, som fullt ut er i samsvar med gjeldende reguleringsplan nr. 93 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Arealer for nye lagerbygninger og grad av utnyttning på eiendom:

Etasje H01	BRA	BTA	BYA	Overbygget	Samlet parkering	Samlet U-grad
Bygg A	233,6 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	34 %
Bygg B	233,6 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>		
Bygg C	233,6 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>		
Bygg D	233,6 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>		
Bygg E	233,2 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>		
Bygg F	233,2 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>		
Bygg G	351,6 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>		

#### Adressering av nye bygg:

Eiendommen som nå skal bebygges har ingen adresse, og det vil derfor nå bli tildelt adresser i sammenheng med behandling av byggesaken. Med bakgrunn i få tilgjengelige adresser i området endres adressen for Tinnegrendvegen 91, det tidligere meieriet, til Tinnegrendvegen 91 A. De 7 nye lagerbyggene, med totalt 15 seksjoner, på eiendommen gnr. 46 bnr. 112 tildeles da adressene Tinnegrendvegen 91 B – P, slik vedlagte kart viser. Dette vil da bli byggenes offisielle adresser.

#### Nabomerknader:

Det foreligger merknader til omsøkt tiltak fra nabo på eiendommen gnr. 46 bnr. 26, Sandsdalens gate 8, Dan André Fiskum Velle. I skriv av 29.04.2020 til ansvarlig søker, vedlagt mottatt søknad, bemerkes det blant annet at tiltaket vil føre til tap av økonomisk verdi, tap av estetisk verdi og forringelse av livskvalitet. Her vises det til tap av utsikt mot Eikeskar, samt inntrykket av å bo i et industriområde.

Merknadene er mottatt og kommentert av ansvarlig søker, som i e-post av 30.04.2020 viser til at omsøkt tiltak er innenfor bestemmelsene i reguleringsplan nr. 93, som gjelder for det aktuelle området. Her fremgår det blant annet at det kan settes opp bygg på inntil 4 etasjer og med høyde på 15 m på tomte. For øvrig bemerkes at eiendommen har vært regulert til industri siden 1974, og at det ville vært naturlig å undersøke hva naboeiendommen er regulert til ved kjøp av boliger i området.

Videre er det i e-post av 17.04.2020 fra ØTA-Bygg AS v/Øystein Helgesen, gitt tillatelse til å føre overvannsledning fra eiendommen gnr. 46 bnr. 112 over deres eiendom gnr. 46 bnr. 33, på betingelse av at brutt asfalt umiddelbart reasfalteres etter gjenfylling av grøft, samt at alt øvrig areal som blir berørt blir gjenfylt og satt i stand. Videre gir Tunga Gård tillatelse til å føre overvannsledning over deres eiendom gnr. 46 bnr. 36, og gnr. 48 bnr. 1, vest for ØTA-tomte. Detaljer rundt utførelse av disse arbeidene ønsker de som nabo å komme tilbake til

når prosjektet skal gjennomføres. I den sammenheng forutsettes det at overvannsledningen føres helt til bekk, samt at det ikke graves på jordet i produksjonstida for gras.

I e-post av 22.04.2020 fra Extruding Eiendom AS v/Øystein Helgesen, er det bedt om at minsteavstanden fra bygg til grensen mot Extruding, gnr. 46 bnr. 18 fnr. 1, blir på 6 m, slik reguleringsplanen fra 1974 viser. I svar fra ansvarlig søker, i e-post av 22.04.2020, er det opplyst at ny situasjonsplan, som hensyntar krav til avstand, blir utarbeidet. I tillegg er det uttalt at tiltakshaver forholder seg til avtalen om bortføring av takvann og VA.

#### **Kommunens vurdering:**

Kommunen slutter seg til de vurderinger som er gjort av ansvarlig søker, i forhold til mottatte merknader fra naboer til eiendommen gnr. 46 bnr. 112. Innsendt søknad om oppføring av lagerbygg på den regulerte industritomta er godt innenfor reguleringsformålet, og bestemmelser til reguleringsplanen med tanke på utnyttelse av tomte og høyde på bygg. Det vises blant annet til at alle byggene har en gesimshøyde på 4,8 m over terreng mot naboeiendommene, og med pulttak skrånende opp til en største mønehøyde på ca. 8,5 m over terreng. Ut fra dette er det derfor langt opp til tillatt regulert høyde på 15 meter over terreng.

Når det gjelder påstand fra nabo om tap av økonomisk verdi, estetisk verdi, tap av utsikt og forringelse av livskvalitet så er dette beklagelig, men allikevel forhold som kommunen ikke skal vektlegge ved behandling av innsendt søknad. Det er reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser som er avgjørende for om tiltaket skal godkjennes eller ikke. Forholdet er slik at ingen av de 4 boligene i Sandsdalens gate 8-14 ligger på eiendom som er regulert til boligformål i reguleringsplan, men er vist med boligformål i gjeldende arealdel til kommuneplan.

Merknader fra ØTA-Bygg AS og Extruding Eiendom AS er ivaretatt gjennom inngåtte avtaler og revidert situasjonskart, som viser ønsket avstand på 6 m til nabogrensen mot nord.

#### **Andre forhold:**

Det fremgår ikke av søknaden om eventuell søknad til Arbeidstilsynet, om samtykke til planene etter Arbeidsmiljøloven, er sendt. Kommunen forutsetter derfor at dette er gjort, eller blir avklart, og at arbeidene ikke settes i gang før Arbeidstilsynets samtykke eventuelt er gitt.

Med vennlig hilsen

Tore Bredeesen  
Ingeniør, Areal

*Janne Væringstad*  
virksomhetsleder

Kopi til:

JAMTVEIT.NO AS  
ØTA-BYGG AS  
Dan André Fiskum Velle  
SIKTE LANDMÅLING AS  
ELH BYGG/ERLEND HAAVE  
MOBAS AS  
MIDT-TELEMARK RØR AS