

VERDIVURDERING AV TOMT

Matrikkel: **Gnr 46: Bnr 112**
Kommune: **3808 NOTODDEN KOMMUNE**
Betegnelse: **Næringstomt**
Adresse: **Tinnegrendvegen 91 B-P, 3683 NOTODDEN**



Dato befaring: 22.01.2021
Utskriftsdato: 28.01.2021
Oppdrag nr: 1143

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

IL Takst AS
Libøvegen 64, 3690 HJARTDAL
Telefon: 466 33 380

Sertifisert takstmann:

Joar Lofthus Takstmann MNTF
Telefon: 950 24 822
E-post: lofthus@iltakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmansens egne rutiner.

Egne forutsetninger

På oppdrag fra JA Holding AS ved Halvor Jamtveit har IL Takst AS ved Joar Lofthus fått anmodning om å utføre takseringsoppdrag over tomteområde beliggende på industriområde på Tveiten, nedenfor tidligere meieri. Eiendommen har Gnr 46/Bnr 112, adresse Tinnegrendvegen 91 B-P i Notodden kommune.

Taksten ble utført med befaringsdato på stedet 22.01.2021.

I forbindelse med befaringsdato ble det gjennomgått reguleringsplan, kart og andre dokumenter i saken. Videre ble det utført en befaringsdato på stedet.

Hensikten med denne rapporten er å formidle takstforetaket sitt syn på markedsverdi på den angitte tomten. Markedsverdien beskrevet i rapporten er definert som en normal markedsverdi i området og det man kan påregne at interessenter er villig til å betale for tilsvarende eiendom.

Denne rapporten er utarbeidet av frittstående og uavhengig takstmann som ikke har bindinger til aktørene.

Rapportdata	
Kunde:	JA Holding AS
Takstmann:	Joar Lofthus
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 22.01.2021. - Halvor Jamtveit. Rekvirent. - Joar Lofthus. Takstmann. Tlf. 950 24 822

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Næringstomt

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3808 NOTODDEN Gnr: 46 Bnr: 112
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	6 177,9 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	JA Holding AS
Adresse:	Tinnegrendvegen 91 C, 3683 Notodden

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	22.01.2021	Observasjoner gjort på stedet på befaringsdagen			
Statens Kartverk/ Situasjonskart					Ja
Se Eiendom					Ja
Grunnboksutskrift					Ja
Reguleringsplan					Ja
Godkjenning 1-trinns søknad					Ja
Eiendomsverdi.no	26.01.2021	Eiendomsverdi.no			Ja
Rekvirent, Halvor Jamtveit	22.01.2021	Var tilstede, viste rundt og ga muntlige opplysninger om eiendommen.			

BAKGRUNN FOR OPPDRAGET

IL Takst AS har ved Joar Lofthus fått i oppdrag av JA Holding AS om å utarbeide en verdivurdering av industritomt beliggende på Tveiten med Gnr 46/Bnr 112 i Notodden kommune.

Det ble foretatt befaring på stedet, samt en gjennomgang av dokumenter, kartskisse og mandat. På befaring 22.01.2021 gikk takstmann gjennom dokumentene og avholdt synfaring på tomten sammen med Halvor Jamtveit.

I forbindelse med befaringsdagen ble det gjennomgått reguleringsplan, kart og andre dokumenter i saken. Videre ble det utført en befaring på stedet.

Hensikten med denne rapporten er å formidle takstforetakets sitt syn på markedsverdi på den angitte tomten. Markedsverdien beskrevet i rapporten er definert som en normal markedsverdi i området og det man kan påregne at interessenter er villig til å betale for tilsvarende eiendom.

MANDAT

Verdivurderingen skal ansette en normal tomteverdi i henhold til hva som er vanlig definisjon av markedsverdi basert på frivillig salg mellom to uavhengige parter.

Oppdraget består av etter beste skjønn å påta seg selvstendig og uavhengig om å foreta en vurdering og angi markedsverdi på tomten slik den fremstår på befaringsdagen med de reguleringer og godkjenninger samt utførte arbeider på stedet. Det forutsettes i markedsverdien at arbeidet med overvannsystem er komplett fullført. (Det var på befaringsdagen påbegynt)

REGULERINGSMESSIGE FORHOLD OG AREALER

Det takserte arealet ligger i retning Tinnegrend ca 2,5 km fra Notodden sentrum.

Eiendommen er i gjeldene reguleringsplan nr 93 for industriområde på Tveiten, vedtatt i 1974. Regulert til industri innenfor område som har tillatt grad av utnyttning på 70% brutto gulvareal.

Det kan oppføres bygg med opp til 4 etasjer og høyde 15 meter over terrenget.

Omsøkt bebyggelse i godkjent 1-trinns søknad for oppføring av ulike lagerbygg med kontor har en total utnyttelse på tomten på 34%. De planlagte lagerbyggene med størst høyde på ca 8,5 meter over terrenget.

Adkomst til eiendommen Gnr 46/Bnr 112 er vist inn fra eksisterende avkjørsel fra Tinnegrendvegen i sørøstre del av tomten til det tidligere meieriet, Tinnegrendvegen 91 og ØTA bygget (Tinnegrendvegen 93) i nordvestre hjørne av tomten.

Samlet areal for godkjente lagerbygg utgjør 1 800m². Arealet vurderes som godt egnet for godkjent bebyggelse men det kan påregnes noe masseutskifting.

Arealet på tomten er 6 177,9m² i følge Eiendomsverdi.no

KONKLUSJONER

Verdivurderingen skal reflektere verdien over eiendommen pr 22.01.2021.

Taksten gir uttrykk for den aktuelle tomtens markedsverdi som ubebygget, men med de godkjente byggeplanene ut fra vedlagt 1-trinns søknad om oppføring av ulike lagerbygg på Meieritomten Tinnegrendvegen 91 B-P.

Videre er det medtatt de arbeidene som er utført på tomten med overvannsledninger. Det forutsettes at disse er ferdigstilt.

Arealene anses å ha en forholdsvis god plassering i området til tiltenkt virksomhet. Eiendommen er regulert til industriområde på Tveiten, vedtatt i 1974.

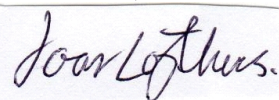
Tomteverdien vil variere i området, avhengig av utnyttelse og bruk. Det totale arealet på eiendommen er i følge matrikkel 6 177,9m².

Verdien på det takserte arealet med de godkjenninger og forutsetninger som er lagt til grunn settes til ca kr 550,- pr m².

Beregning

MARKEDSVERDI	Verdien på det takserte arealet settes til ca kr 550,- pr m ² . Arealet på eiendommen er i følge Eiendomsverdi.no 6 177,9m ² .	3 400 000
	Total verdi på arealet settes til kr 3 400 000	

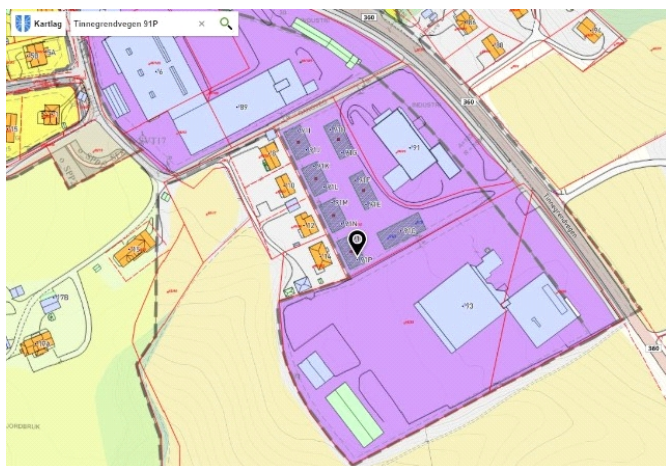
HJARTDAL, 28.01.2021



Joar Lofthus Takstmann MNTF
Telefon: 950 24 822

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Matrikkel: Gnr 46: Bnr 112
Kommune: 3808 NOTODDEN KOMMUNE
Adresse: Tinnegrendvegen 91 B-P, 3683 NOTODDEN

IL Takst AS
Libøvegen 64, 3690 HJARTDAL
Telefon: 466 33 380



Norsk Takst

Informasjon

Tinnegrendvegen 91 C, 3683 NOTODDEN

3808-46/112/0/0

Egenskaper

Selveier Ubebygd	
Selveier tomt	6177,9 m ²
Byggeår	
P-rom	- m ²
BRA	- m ²
BTA	- m ²
Etasjer	
Soverom	



Nabolagsinformasjon

Offentlig transport	
Barnehager innenfor m	0
Nærmeste dagligvare	
Barnefamilier i grunnkretsen	

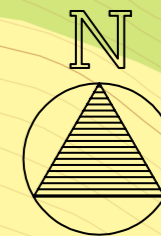
Salgshistorikk

Ingen historiske salg registrert på denne andelen.

Hjemmelshavere

Kilde: Kartverket per 25.01.2021

Navn	Adresse	Postnr	Poststed	Andel	Rolle
JA HOLDING AS	Rajeveien 16	3618	SKOLLENBO RG	1/1	Hjemmelshaver



BYA = 2100 m² (34%)
Bygninger = 1800 m² (15stk à 120m²)
Parkering = 300 m² (20 stk à 15m²)

Avstand mellom bygg < 8m
Vegger brannsikres ref EI30/REI30



Byggefase	SØK
Tegnet	LHE
Godkjent	
Målestokk	1:1000 (A3)
Dato	24.04.2020

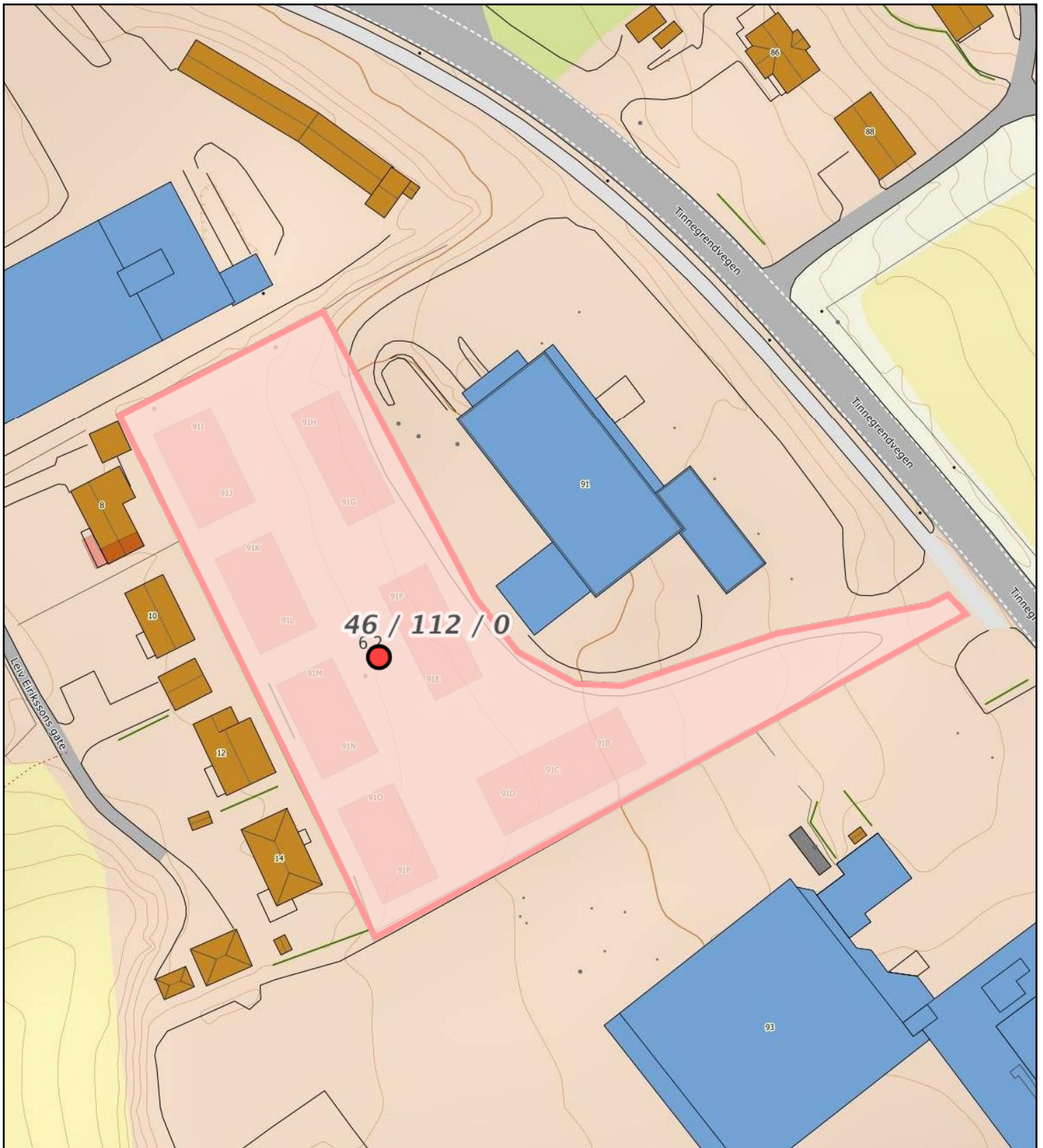
Meieriet Næringshage	
Situasjonskart Gnr/bnr 46/112	

EUREF89 - SONE 32 NN 2000 høyder



SIKTE LANDMÅLING AS
Gjermund Haugensveg 13, 3684 Notodden
Tlf: 95 56 60 00 E-post: Lars@sikteland.no

Prosjekt nr:	1958	Rev nr:	
Tegnings nr:	901		



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 28.01.2021 11:27

Eiendomsdata verifisert: 28.01.2021 11:24

GÅRDSKART 3808-46/112/0

Tilknyttede grunneiendommer:

46/112/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	6.2
0.0	0.0
6.2	6.2

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt



NIBIO









NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI



46 / 112 / 0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebygd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum


AREALTALL (DEKAR)


0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	6.2
0.0	0.0
6.2	6.2

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajournføringsbehov meldes til kommunen.

 Arealressursgrenser

 Eiendomsgrenser

 Driftssenterpunkt

0 10 20 30m

Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 28.01.2021 11:27

Eiendomsdata verifisert: 28.01.2021 11:24

GÅRDSKART 3808-46/112/0

Tilknyttede grunneiendommer:

46/112/0



NIBIO

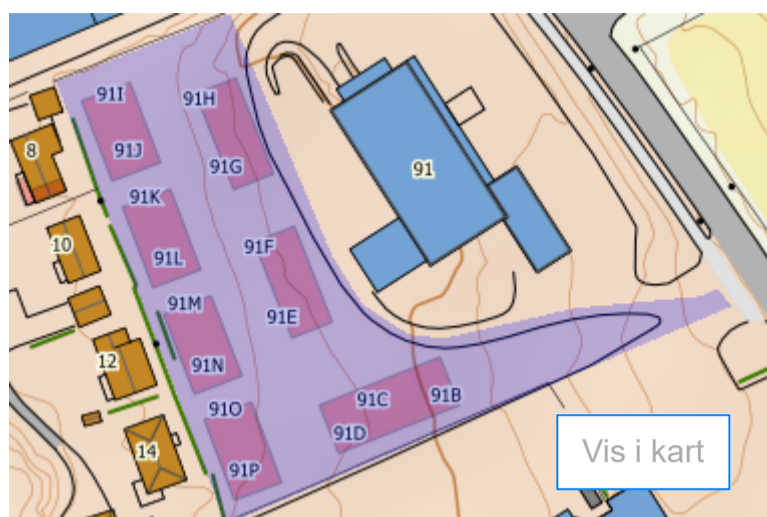
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

NOTODDEN 3808-46/112

Eiendommen har flere adresser

INFORMASJON FRA GRUNNBOKEN

Se hva som er tinglyst på eiendommen



Eiendom



Type	Grunneiendom
Kommune	3808 NOTODDEN
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	112
Bruksnavn	Parsell
Tinglyst	Ja
Koordinater	6615226 177365 (32633)
Areal/historisk oppgitt areal	6 177,9 m ²
Arealmerknad	
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensning	Nei
Seksjonert	Nei
Festegrunner	Nei
Kulturminner	Nei

Adresser (15)



Adresse	Postnummerområde	Grunnkrets	Kirkesokn	Valgkrets
Tinnegrendvegen 91 B	3683 NOTODDEN	TVEITEN SØR	Notodden	SENTRUM
Tinnegrendvegen 91 C	3683 NOTODDEN	TVEITEN SØR	Notodden	SENTRUM

Adresse	Postnummerområde	SØR Grunnkrets	Kirkesokn	Valgkrets
Tinnegrendvegen 91 D	3683 NOTODDEN	TVEITEN SØR	Notodden	SENTRUM
Tinnegrendvegen 91 E	3683 NOTODDEN	TVEITEN SØR	Notodden	SENTRUM
Tinnegrendvegen 91 F	3683 NOTODDEN	TVEITEN SØR	Notodden	SENTRUM
Tinnegrendvegen 91 G	3683 NOTODDEN	TVEITEN SØR	Notodden	SENTRUM
Tinnegrendvegen 91 H	3683 NOTODDEN	TVEITEN SØR	Notodden	SENTRUM
Tinnegrendvegen 91 I	3683 NOTODDEN	TVEITEN SØR	Notodden	SENTRUM
Tinnegrendvegen 91 J	3683 NOTODDEN	TVEITEN SØR	Notodden	SENTRUM
Tinnegrendvegen 91 K	3683 NOTODDEN	TVEITEN SØR	Notodden	SENTRUM
Tinnegrendvegen 91 L	3683 NOTODDEN	TVEITEN SØR	Notodden	SENTRUM
Tinnegrendvegen 91 M	3683 NOTODDEN	TVEITEN SØR	Notodden	SENTRUM
Tinnegrendvegen 91 N	3683 NOTODDEN	TVEITEN SØR	Notodden	SENTRUM
Tinnegrendvegen 91 O	3683 NOTODDEN	TVEITEN SØR	Notodden	SENTRUM
Tinnegrendvegen 91 P	3683 NOTODDEN	TVEITEN SØR	Notodden	SENTRUM

Bygninger (7)



Bygninger, registrerte tilbygg og bygningsendringer

Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe	Bygningsendring
300809115	239 - Annen lagerbygning	Igangsettingstillatelse	Nei	Nei	Transport og lagring	
300809118	239 - Annen lagerbygning	Igangsettingstillatelse	Nei	Nei	Transport og lagring	
300809122	239 - Annen lagerbygning	Igangsettingstillatelse	Nei	Nei	Transport og lagring	

Bygningsnummer	Type	Igangsettingstillatelse Status	Nei Sefrak	Nei Fredet	Transport og Næringsgruppe lagring	Bygningsendring
300809129	239 - Annen lagerbygning	Igangsettingstillatelse	Nei	Nei	Transport og lagring	
300809132	239 - Annen lagerbygning	Igangsettingstillatelse	Nei	Nei	Transport og lagring	
300809134	239 - Annen lagerbygning	Igangsettingstillatelse	Nei	Nei	Transport og lagring	
300809136	239 - Annen lagerbygning	Igangsettingstillatelse	Nei	Nei	Transport og lagring	

Teiger (1)



Eiendomsteiger, uteareal og anleggsprosjeksjonsflater

Type	Koordinater	Areal	Merknader
Eiendomsteig	6615226 177365 (32633)	6 177,9 m ²	

KONTAKT OSS

Telefon:
32 11 80 00

E-post: post@kartverket.no

[Adresser og kontaktinformasjon](#)

[Personvern og cookies](#)

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/292116-1/200 16.04.2012	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 50 000 JA HOLDING AS ORG.NR: 987 004 223
--	---

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1962/708-1/33 13.04.1962	ERKLÆRING/AVTALE ÅRLIG LEIE NOK 1.600 HVORFOR HAS 1. PR. PANT I TOMTEN MED BYGNINGER OG MASKINER IFL. SKJØTE OVERFØRT FRA: KNR:3808 GNR:46 BNR:25 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
------------------------------------	---

2012/292116-2/200 16.04.2012	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR:3808 GNR:46 BNR:25
--	--

GRUNNDATA

2012/124793-1/200 13.02.2012	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3808 GNR:46 BNR:25
--	---

2020/90060-1/200 01.01.2020 00.00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:0807 GNR:46 BNR:112
---	---

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

NOTODDEN BYGNINGSRÅD
 Jnr..... 337 dato... 16-5-74
 sak nr..... 212 dato... 8-7-74
 Godkjent/Avslått

NOTODDEN BYGNINGSRÅD
 Jnr..... 240 dato... 19/8-74
 sak nr..... 337 dato... 16-5-74
 Godkjent/Avslått

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
 REGULERINGSPLAN FOR INDUSTRIOMRÅDE TWEITEN.

- § 1. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. På industriområdet tillates ikke anlegg som ved lukt, støy eller røyk vil virke sjenerende på tilgrensende boligstrøk.
- § 2. Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mot veg skal dette opparbeides parkmessig. Det kan ikke bebygges eller nyttes til lagring.
- § 3. Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overskride 4 etasjer eller 15 meter over terreng.
- § 4. Den tillatte utnyttelsesgrad er 0,7. Den ubebygde del av tomten tillates ikke nyttet til lagring.
- § 5. I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l., dersom helserådet samtykker.
- § 6. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne plassering, høyde, konstruksjon og farge. ~~Hver indle-ritomt støter mot isolasjonsbelte, settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte.~~ Isolasjonsbelte mot gate (veg) kan bare inngjerdes med lave parkgjerder.
- § 7. Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 m² gulvflate for industri og pr. 200 m² gulvflate for lager.

DENNE SETNINGEN
 BLE STRØKET
 VED FYLKESM.
 STADFESTING
 29.01.09 - HS

Disse reguleringsbestemmelser var utlagt til off. ettersyn i tiden 16/7-13/8-74.

O. Skjerve

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: 2020/1604 - Oppføring av ulike lagerbygg med kontordel på Meieritomta - gnr: 46/112				
Gnr 46	Bnr 112	Fnr	Snr	Eiendom Meieritomta – Tinnegrendvegen 91 B - P
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 m². I henhold til § 7 i reguleringsbestemmelsene skal det være minst 1 p-plass pr. 100 m² gulvflate for industri, og minst 1 p-plass pr. 200 m² gulvflate for lager. Samlet areal for nye lagerbygg utgjør 1.800 m², 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 m² 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 m². 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 m² 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 m². Samlet BYA for de 7 byggene og 15 seksjonene utgjør da 1.800 m². Bygg A-D får et BRA på 233,64 m² pr. bygg, E-F et BRA på 233,24 m² pr. bygg mens bygg G får et BRA på 351,64 m². Samlet BRA for alle byggene utgjør da 1.752,7 m², som gir et BRA pr. seksjon på 116,8 m².

Eiendommen gnr. 46 bnr. 112 har en størrelse på 6.178 m². Planlagt utbygging, inkludert parkeringsareal, får et BYA på 2.100 m², 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 m². 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 ²	240 m ²	240 m ²	0 m ²	300 m ²	34 %
Bygg B	233,6 m ²	240 m ²	240 m ²	0 m ²		
Bygg C	233,6 m ²	240 m ²	240 m ²	0 m ²		
Bygg D	233,6 m ²	240 m ²	240 m ²	0 m ²		
Bygg E	233,2 m ²	240 m ²	240 m ²	0 m ²		
Bygg F	233,2 m ²	240 m ²	240 m ²	0 m ²		
Bygg G	351,6 m ²	360 m ²	360 m ²	0 m ²		

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-Bbygg 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