



Helgesen Tekniske Bygg AS
Reigstadvegen 1
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/147 - 21/15705

Saksbehandlar:
Are Frøysland Grande
are.froysland.grande@alver.kommune.
no

Dato:
09.03.2021

Løyve til oppføring av oppføring av verkstedbygning - gbnr
137/772 Alver

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 299/21

**Tiltakshavar:
Ansvarleg søkjar:
Søknadstype:**

Entreprenørparken AS
Helgesen Tekniske Bygg AS
Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av verkstadbygning på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 26.02.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.**

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

- 1. Avfallsplan.**
- 2. Samtykke frå Arbeidstilsynet.**

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

- 1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg**
- 2. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.**

3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av verkstadbygning med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 2 796 m² og bygd areal (BYA) ca. 1 967 m² for nytt bygg, bygd areal (BYA) eksisterande 510 m² og parkeringsareal på terreng 1 224 m². Utnyttingsgrad er opplyst til % BYA 39,8.

Søknaden omfattar også rammeløyve for opparbeiding av avkøyrsløp, interne vegar og parkering som er synt på situasjonskartet.

Det vert elles vist til søknad motteken 06.01.2021 og supplert 01.03.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 23.02.2021:

1. Samtykke frå nabo eller dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 for plassering av 35 parkeringsplassar syd for bygget 0 meter frå nabogrense i tråd med situasjonskart datert 14.12.2020. Vi minner om at ein eventuell dispensasjon må nabovarlas.

Kommunen legg til grunn, basert på situasjonskart, at dei andre parkeringsplassane som er synt på situasjonskart er plassert minimum 1 meter frå nabogrense.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søker 01.03.2021. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 24.05.2021.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Galtaråsen gnr. 137 (PlanID: 1263-200903) er definert som NKI-4.

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

Dispensasjon

I gjeldande reguleringsplan er det lagt opp til at gesimshøgda ikkje skal overstige 12,5 meter, målt frå gjennomsnittleg planert terrengnivå. Mønehøgda skal ikkje overstige 15 meter. Kommunen kan i samband med rammesøknad tillate gesimshøgda inntil 15 meter for feltet om det er dokumentert behov knytt til verksemda si drift, og dei estetiske omsyna i høve til landskapskvalitetar og fjernverknad er ivaretatt.

Det er vist til at ynskja utforming er 13,4 m som er 0,9 meter over tillat i gjeldande reguleringsplan. Det er vist til at tiltaket vil gjere at pauserom / kantine i 3 etasje får god takhøgde og moglegheit for store vindaugsflater som gjeve eit godt lysinnslipp slik det går fram av teikningane.

Kommunen sin vurdering er at det ikkje er naudsynt med dispensasjon for tiltaket.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 26.02.2021.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 12,4 meter. Plassering av parkeringsplass er 1 meter frå nabogrense. Avstand til privat veg er opplyst å vere 23,3 meter.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avlaup. Det er ikkje søkt om tilknytning, men det er offentleg VA-anlegg inn på tomta og det er pårekeleg å få løyve til tilknytning.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedommen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg. Avkøyrsløse til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 68 bilar.

Terrenghandsaming

Søklar opplyser at tomta er i dag grovplanert. Søknaden omfattar terrenginngrep som er naudsynt for opparbeiding av tomt med fall, parkering osv. i tråd med gjeldande situasjonsplan.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søklar opplyst at:

Ved utforming av bygget er omsøkte løsning ansett som den beste både med hensyn på estetikk og funksjon. Den høyeste delen av taket er lagt inn mot verkstedshallene for at bygget skal gi minst mulig fjernvirkning. Samtidig gir denne takformen muligheter for større innvendig høyde i deler 3.etg. Spiserom i 3.etg kan eksempelvis gis en god takhøyde og store vinduer med godt lysinnslipp slik det fremgår av tegninger.

Gesimshøyden er kun 0,9m over det som tillattes uten videre dokumentasjon. Videre kan det påpekes at resterende del av bygget er langt lavere enn det reguleringsplanen tillater. På bakgrunn av dette mener vi at omsøkte høyder kan godkjennes uten dispensasjonssøknad. Dersom kommunen ønsker en ytterligere redegjørelse rundt arkitekturen fra arkitekt, ber vi om tilbakemelding på dette.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg sækjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast 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.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

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.

Tiltaksklasse

Kommunen legg sækjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg sækjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslast i samsvar med pbl § 21-3.

- Alle eidegdomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eidegdomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/147

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 før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere filgjengeleg på byggeplassen.

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.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Are Frøysland Grande
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

6 Fasader med terreng E-2 A300.pdf
7 Perspektiver E-3 A310.pdf
8 Tegning Plan 2 E-5 A120.pdf
9 Tegning Plan 3 E-6 A130.pdf
10 Tegning Plan 1 E-4 A110.pdf
11 Teikning Hovedsnitt E-1 A210.pdf
E-1 A-100-Situasjon_26.02.21

Mottakarar:

Entreprenørparken AS

Kvassnesvegen 5914
33

ISDALSTØ

Helgesen Tekniske Bygg AS

Reigstadvegen 5281
1

VALESTRANDSFOS
SEN