



Rolv Eide AS
Postboks 325
5343 STRAUME

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/4644 - 21/54317

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
20.08.2021

Dispensasjon frå rekkefølgjekrav og løyve til oppføring av 2 lagerbygg - gbnr 212/150 Eikanger øvre

Administrativt vedtak: Saknr: 864/21
Tiltakshavar: Nnp Parsell 17 AS
Ansvarleg søkjar: Rolv Eide AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå rekkefølgjekrav til utbyggingsstakt i føresegn 1.4.4, jf. plan- og bygningslova § 12-4 som gjeld rettsverknad av reguleringsplanen, for oppføring av 2 lagerbygg på eigedomen gbnr 212/150 slik det er søkt om og på følgjande vilkår:

1. Gang- og sykkelvegen skal vera ferdigstilt med ferdigattest eller mellombels bruksløyve før det vert gitt ferdigattest/mellombels bruksløyve for lagerbygga.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3, vert det gjeve løyve i eitt-trinn til oppføring av 2 lagerbygg på eigedomen gbnr 212/150 slik det er søkt om og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.02.2021, jf. 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.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og kloakkanlegg.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg.
Vegnormal N 100 kan leggjast til grunn for utforminga av avkøyrslene til eigedomen. Svingradius skal vera minst 4 meter og siktsoner skal vera minst 3 x 20 meter. Avkøyrslene skal definerast slik at det går klart fram kor avkøyrsla til eigedomen er. Dette kan t.d. gjerast ved etablering av grøntareal inntil avkøyrsla eller liknande. Det

skal vera mogleg å snu på eigen grunn. I tillegg må det etablerast grøft mellom eigedomen og felles veg.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
2. Vilkår i dispensasjonsvedtaket skal vera oppfylt.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget, veg og avkøyrsløse og planering av området KBA1.
4. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
5. 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 2 identiske lagerbygg (bygg A og B) på eigedomen gbnr 212/150. Bygga vert oppført med stål berekonstruksjon og sandwich fasadeelement. Kwart bygg vert innreia med store og små seksjonar som private og næringsdrivande kan leiga eller kjøpa, totalt 32 einingar.

Bygga har eit bygd areal (BYA) oppgitt til 1 475,4 m² og eit bruksareal (BRA) oppgitt til 1 454,5 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 33,6% BRA.

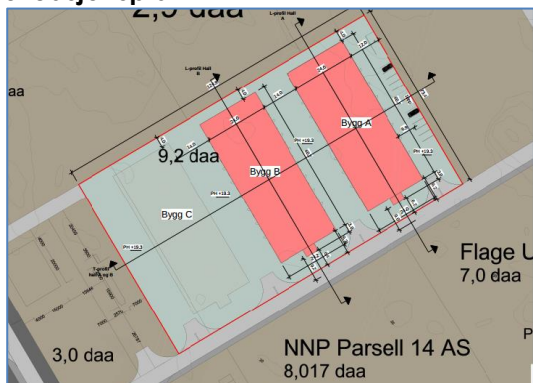
Søknaden omfattar 2 lagerbygg, grunn- og terrengarbeid, opparbeiding av 4 avkøyrsløse, interne vegar og parkeringsareal. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Teknisk infrastruktur og planering av delområde KBA1 og KBA2 er godkjend etablert i sak 14/6930. Planering av del av eigedomen som ligg innanfor KBA3 må inngå i søknaden.

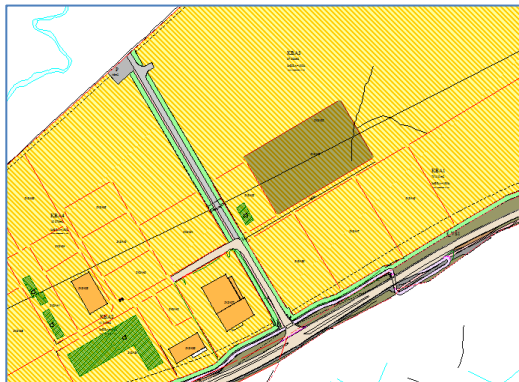
Saka omfattar søknad om dispensasjon frå rekkefølgjekrav i føresegn 1.4.4.

Det vert elles vist til søknad mottatt 18.05.2021 og supplerande dokumentasjon mottatt 07.07.2021.

Situasjonsplan



Plankart



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 07.07.2021 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Eikanger næringsområde, planid 1263-201114, er avsett til areal for kombinert bygge- og anleggsgføremål. Eigedomen ligg delvis innanfor område KBA1 og delvis innanfor område KBA3. Tillaten grad av utnytting etter gjeldande plan er 150 % BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå rekkefølgekrav til utbyggingstakt i føresegn 1.4.4 som seier at minimum 70 % av areala i delfelt KBA1 og KBA2 skal byggjast ut før ein startar på delfelt KBA3 og KBA4.

«Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

På vegne av tiltakshaver søkes det herved om dispensasjon fra § 1.4.4 i reguleringsplan: Eikanger Næringsområde .nr.212 b.nr.6 m.fl.

Paragrafen sier at minimum 70% av arealene i delfelt KBA1 og KBA2 skal bygges ut før en kan starte på delfelt KBA3 og KBA4. Ved regulering av området ble det satt en deling mellom de forskjellige felt. I ettertid er det planlagt infrastruktur for hele området. Dette har resultert i at den planlagte delingen av området ikke lenger gir er naturlig utbygging.

Tomter går over i forskjellige delfelt og dette vanskelig gjør en rasjonell utbygging dersom § 1.4.4 skal være gjeldende. Det bes derfor om dispensasjon for utbygging av felt KBA 3 og 4 før 70% av felt KBA 1 og 2 er utbygget.

Argumentasjonen for dette er ovennevnte forhold.

Vi kan ikke se noe negative argumenter for ikke å kunne gi dispensasjon.»

Uttale frå anna styresmakt

Arbeidstilsynet har gitt uttale i skriv datert 13.08.2021, der dei skriv følgjande:

«Krav om Arbeidstilsynets samtykke følger av arbeidsmiljøloven § 18-9 første ledd. Det følger av denne bestemmelsen at tiltakshaver har plikt til å innhente Arbeidstilsynets samtykke på forhånd hvis det skal oppføres bygning(er) eller utføres bygningsmessige arbeider som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, og som skal brukes eller ventelig vil bli brukt av virksomhet som omfattes av arbeidsmiljøloven.

Det er i vurderingen av om tiltakets skal brukes av virksomhet som omfattes av arbeidsmiljøloven ikke avgjørende om det gjelder faste, midlertidige eller sporadiske arbeidsplasser. Arbeidsplassforskriften definerer arbeidsplass som «Ethvert sted, innendørs, utendørs eller under jord hvor det utføres arbeid av fast eller midlertidig karakter.»

Grovt sett vil dette si at alle søknadspliktige tiltak etter plan og bygningsloven som ikke er «bolig» må omsøkes etter § 18-9. Videre vil søknadsplikt kunne gjelde arealer som ikke er bolig i tiltak som i hovedsak for øvrig er bolig (kombinasjon av næring og bolig hvor bolig er hoveddel av areal).

Det er opplyst at det skal oppføres lagerbygg for videresalg i seksjoner. Arbeidstilsynet tar utgangspunkt i at lagerbygninger normalt hører under næringsvirksomhet, og har i en rekke lignende saker lagt til grunn at slike tiltak krever vårt samtykke.

Det er imidlertid i dette tilfellet opplyst at lagerbyggene i all hovedsak skal kjøpes og eies i sameie av privatpersoner. Videre opplyses det at seksjonene selges inklusive merverdiavgift. Basert på disse opplysningene, eierform og antatt sluttbruker, legger Arbeidstilsynet i dette tilfellet til grunn at tiltaket ikke vil brukes av virksomheter som omfattes av arbeidsmiljøloven.

For det tilfelle at nåværende eller framtidig bruk vil omfatte næringsdrift og brukes av virksomheter som omfattes av arbeidsmiljøloven, må arbeidsmiljølovens krav til arbeidsplasser være oppfylt.»

Søknaden har ikke vore send på høyring. Kommunen legg til grunn at søknaden om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikke skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland og Statens vegvesen får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Søknaden om dispensasjon frå rekkefølgjekrav, som er send inn på eit seinare tidspunkt, er ikkje varsla særskild.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 22.02.2021.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vera 4,0 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om overkant golv på kote ca. + 19,5 og gesimshøgde på kote + 26,1 moh.

Det er søkt om planeringshøgde på kote + 19,3 moh.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp.

Tiltaket skal knytast til offentleg vass- og avløpsanlegg.

Det er søkt om førehandstilsegn i forhold til planlagt tilkopling til offentleg VA-anlegg i sak 21/4308. Uttale er ikkje gitt per dato.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Avkøyrsløse til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Avkøyrsløse til delfelt KBA1 og veg inn i området (V201) er godkjend etablert i sak 14/6930.

Det går fram av situasjonsplanen at det skal etablerast 4 avkøyrsløse til eigedomen.

Situasjonsplanen viser 10 parkeringsplassar.

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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar 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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

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

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempe, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innfor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Omsynet bak rekkefølgjekrav i reguleringsplanar er å sikra at planen får dei kvalitetar som er nødvendig, til dømes ved å stilla krav til at etablering av infrastruktur, opparbeiding av friområde og liknande skal vera opparbeidd før utbygging startar eller bygg vert tatt i bruk.

I dette tilfelle er det rekkefølgjekravet til utbyggingstakt det er søkt om dispensasjon frå. Av føresegn 1.4.4 går det fram at 70 % av arealet i KBA1 og KBA2 (som ligg nærmast vegen) skal vera utbygd før resten av området kan byggast ut.

Det er kommunen si vurdering at rekkefølgjekravet i føresegn 1.4.4 ikkje vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon for utbygging av gbnr 212/150 slik det er søkt om. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at eigedomen ligg delvis innanfor KBA1 og delvis innanfor KBA3, og at tiltaket skal knytast til veg, vatn og avløp som er godkjend etablert innfor delområde KBA1, jf. sak 14/6930.

Det er også lagt vekt på at andre rekkefølgjekrav er innfridd. Når det gjeld rekkefølgjekravet i føresegn 1.4.7 som fastset at berre KBA1 og KBA2 kan byggast ut før gang- og sykkelvegen er ferdig opparbeidd og teken i bruk, er det opplyst at gang- og sykkelvegen er ferdig, men at overtaking ikkje gjennomført. Utbygger er i dialog med Statens vegvesen om dette. Kommunen vurderer at rekkefølgjekravet er oppfylt og at kommunen kan gje løyve til å setja i gang det omsøkte tiltaket på gbnr 212/150, men at det må setjast krav om at gang- og sykkelvegen skal vera ferdigstilt med ferdigattest/mellombels bruksløyve før tiltaka på gbnr 212/150 kan takast i bruk.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt særleg vekt på at del av eigedomen som ligg innanfor KBA1 er tilrettelagt for utbygging med nødvendig infrastruktur. Tilkomst til eigedomen skal skje via godkjend etablert veg inn i KBA1, og det same gjeld framføring av vatn og avløp til eigedomen. Vi kan ikkje sjå at ei utbygging av eigedomen der del av

arealet ligg innanfor KBA3 vil gje særlege ulemper i dette tilfelle. Fordelane ved å bygga ut heile eigedomen er vurdert klart større enn ulempene ved å ta i bruk del av eigedomen som ligg innanfor KBA3.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Utforming av avkøyrslene, slik det er vist på situasjonsplanen, vert godkjend på vilkår av at vegnormal N 100 vert lagt til grunn for utforminga. Svingradius skal vera minst 4 meter og siktsoner minst 3 x 20 meter. Avkøyrslene må vidare definerast slik at det går klart fram kor innkøyring til arealet er. Dette kan t.d. gjerast ved etablering av grøntareal inntil avkøyrsla eller liknande. Det skal vera mogleg å snu på eigen grunn. I tillegg må det etablerast grøft mellom eigedomen og felles veg.

Plassering og utforming av avkøyrslene skal dokumenterast ved innsending av mellombels bruksløyve eller ferdigattest for tiltaket.

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.

Privatrettslege tilhøve

Vi legg til grunn at nødvendige privatrettslege forhold er sikra.

Nabovarsel

Kommunen vurderer at tiltaket er tilstrekkeleg opplyst ved nabovarslinga som er gjennomført, og vil i dette tilfelle ikkje setja krav om ytterlegare varsling av søknaden om dispensasjon.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar 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 søkjar, 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 eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar 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.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- 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.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.

- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- 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 offentlig 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. Førretak 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.: 21/4644

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.

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

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

A-30 10 01 Situasjonsplan
A-30 20 01 Terrengprofiler
A-30 30 01 Plan 01
A-30 50 02 Fasader Sør og Øst
A-30 50 01 Fasader Nord og Vest
A-30 40 01 Snitt A-A og B-B

Kopi til:

Nnp Parsell 17 AS

Sandviksbodene 5 5035

BERGEN

Mottakarar:

Rolv Eide AS

Postboks 325 5343

STRAUME