



Helgesen Tekniske Bygg AS
Ole-Harald Bleikli
Reigstadvegen 1
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/4580 - 21/67184

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@alver.kommune.
no

Dato:
27.10.2021

Rammeløyve til oppføring av verkstad - gbnr 322/218 Mjåtveit

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 1049/21

Tiltakshavar:

Åsane Mek Eiendom AS

Ansvarleg søkjar:

Helgesen Tekniske Bygg AS

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert tilkomstveg for oppføring av verkstad.

Dispensasjonen gjeld for tomt 12 og tomt 23.

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

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 12.05.2021 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.**
- 3. Seinast samstundes med søknad om igangsetting av tiltaket må det søkjast om løyve til tilkopling til kommunalt VA-anlegg.**
- 4. Seinast samstundes med søknad om igangsetting av tiltaket må det søkjast om løyve til etablering av oljeutskiljar.**
- 5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkøyrslø skal utformast i høve til gjeldande handbøker frå Statens vegvesen.**
- 6. Vedtak frå Arbeidstilsynet gjeld.**

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

- 1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg.**
- 2. Vasstank må vere klar til bruk.**
- 3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.**
- 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 verkstad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 1034 m² og bygd areal (BYA) ca. 832 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 20,48 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, samt opparbeiding av avkøyrsløse, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 12.05.2021 og supplert 08.09.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 03.08.202 og 15.10.2021:

1. Dokumentasjon på korleis krav til slokkevatn etter pbl § 27-1 vert oppfylt.
2. Dokumentasjon på kor overvatn skal ha avrenning.
3. Dispensasjon frå reguleringsplan for omsøkt avkøyrsløse.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 08.09.2021 og 27.10.2021. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Detaljregulering for næringsområde Mjåtveit-Dalstø, planid: 125620120001 er definert som næring/industri/lager (N/IND/L01).

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 50 % BYA.

Videre følgjer det av føresegn § 7.2 nr. 5 at det under anleggsarbeid i områda som kan tilføre Mjåtveitvassdraget forureining, må det minimum to gonger i veka takast vassprøvar for å halde oversyn over kor mykje partiklar det er i vatnet som renn frå anleggsområdet.

Dispensasjon

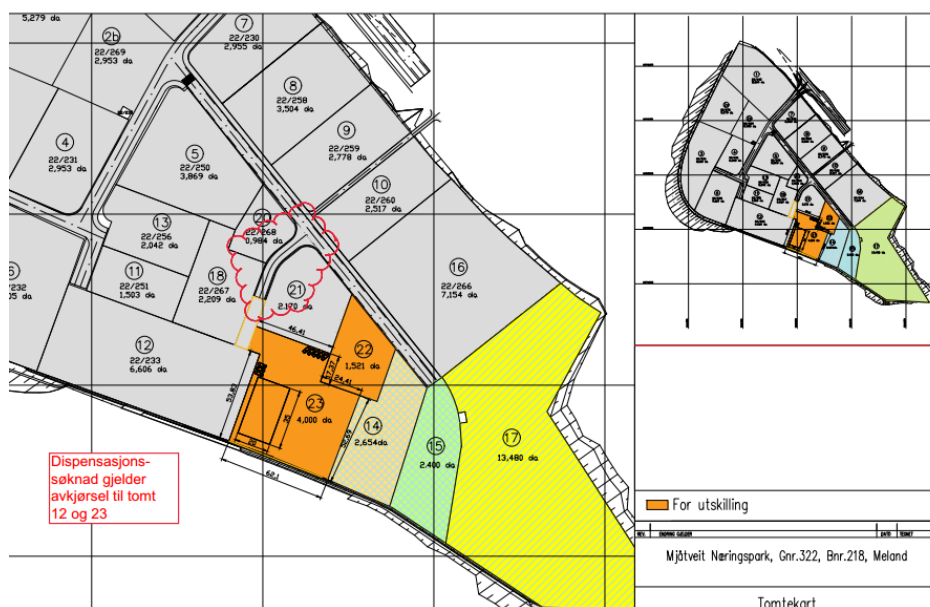
Tiltaket krev dispensasjon frå regulert tilkomst, jf. føresegn § 3.3. nr. 8.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Fordeler ved tiltaket iht. pbl. § 3.1 nr. 8:

- Det var før kommunesammenslåing avtalt med Meland kommune at avkjørsel mellom tomt 20 og 21 kunne etableres fra f_KV04. Tomt 21 skal ikke benytte avkjørsel.
 - Ny avkjørsel ble foreslått for å kunne få tilgang til tomtene på en mer hensiktsmessig måte uten å komme i konflikt med/eller måtte anlegge veg over flere små tomter, som kunne gjøre det vanskelig å utnytte tomtene på en god og hensiktsmessig måte
 - Det er allerede gitt tillatelse til at tomter på gbnr. 322/267 og 268 (tomt 18 og 20) benytter ny avkjørsel.
-
- Det vil være naturlig at omsøkte tiltak, tomt 23 og tomt 12, benytter samme avkjørsel siden tomtene har beliggenhet i samme området
 - Alle tomter merket med grått i situasjonskartet er solgte eiendommer, hvor det allerede er gitt hvilken avkjørsel de ulike tomtene skal benytte.

Dispensasjonen gjelder for tomt 23 og tomt 12.



Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune, Samferdsel, veg-, vatn- avløp-forvaltning den 16.07.2021 (1. slokkevatn) og 20.10.2021 (2.avkøyrsl):

(1):

I forbindelse med andre søknader, vurderinger om etablering i dette industriområdet, er det avdekket at brannvannskapasitet på hovednett, ikke er tilfredstillende iht tek 17. Max kapasitet på nett er 22 l/s. I denne type området, skal det iht tek 17, være 50 l/s.

Overvassanlegg i området er som resten av infrastruktur vatn, avløp, svært dårlig dokumentert. Regna med at det var plan om at avrenning-overvatn frå området, ikke skal ha avrenning mot Mjåtveit elva, er ikke trygg på at det er slik, på grunn av at anlegget er dårlig dokumentert. I forbindelse med etablering av mekanisk verkstad, er det svært viktig, at ein har kontroll på dette, med tanke på elvemusling osv.

(2):

Uttale:

Det er i søknad opplyst om at avkjørsle skal etablerast med ei sporingsskurve for semitrailer slik at ein kan ha transport av større utstyr til og frå bygget.

Alver kommune ved Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning har ingen merknader til avkjørsle sin plassering, eller avkjørsle sin sporingsskurve. Avkjørsle skal utformast i høve til Statens vegvesen sine vegnormalar med tilhøyrande regelverk. Dersom siktlinjer i avkjørsle ikke er omtalt i planen vert siktlinjer, iht til vegnormalane, definert av fartsgrense samt primærvegen sin ADT.

Når det gjeld oljeutskiljar gjer vi merksam på at det må søkast om løyve til å knytte anlegg på offentlig avløpsnett.

Det er henta inn slik uttale frå Nordhordland og Gulen Interkommunale Brannførebyggjande avd. den 12.08.2021:

Tilkomst må tilfredstille krav i Teknisk forskrift. Krav som gjelder i Alver kommune fåes ved henvendelse Brannførebyggjande avdeling.

Det er i området lite vann. Dette kan bli eit problem for utbygger å tilfredstille krav i Teknisk forskrift i henhold til vannmengde til sprinkleranlegg og sløkkjevann.

Utbygger må dokumentere korleis dette skal løysast. Løysningen må leggest fram for brannførebyggjande avdeling. TEK-17,§11-17.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikke føre merknader frå nabo.

Søknad om dispensasjon frå regulert avkjørsle er ikke nabovarsla. Kommunen vurderer at det ikke er naudsynt med nytt varsel ettersom avkjørsle er vist på nabovarsla situasjonskart.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 12.05.2021.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 5,9 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 0,0 og mønehøgde på kote ca. + 8,10.

Vatn og avløp (VA)

Eigedommen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

I dette område er det tilrettelagt for kommunal infrastruktur for vatn og avlaup, men pr. i dag er det for liten kapasitet for slokkevatn. Etersom maks uttak pr. i dag er 22 l/s, klarer ein ikkje å tilfredsstille tekniske krav (TEK17) som krev minst 50 l/s.

Ansvarleg søkjar har difor skissert følgjande løysing for   ivareta krav til vassforsyning:

Reservoaret/tanken plasseres sentralt på området, slik at gjeldende bestemmelser tilrettelegging for tilkomst og avstander ivaretas i tråd med brannkonsept og Alver kommunes *Rettleiing for rednings- og sl kkjeinnsats*. Dette gjelder også for plassering av uttak fra reservoar/tank. Videre skal det tilrettelegges for slokkeinnsats, ved   sikre at tilkoblingspunkter er tilpasset brannvesenets utstyr. For   sikre at slokkevannet til enhver tid er tilgjengelig, må det gøres tiltak for   holde reservoaret/tanken frostfritt. Tanken må også være tilrettelagt for etterfylling.

Ansvarleg søkjar har skissert følgjande løysing for   ivareta krav til overvasshandtering:

Tomten skal tilknyttas overvassanlegget på området. Overvassanlegg for næringsområdet fremgår av vedlegg GH001. Utløp for overvassanlegget er i sør- st i henhold til VA-rammeplan for Mjåtveit næringspark.

Det er kun planlagt   asfaltere veien inn og parkeringsplasser. Resterende uteareal er tenkt gruset pga. behov for   manøvrere tyngre kjøretøy/utstyr som vil ødelegge eventuell asfalt. Etersom det ikke etableres tette overflater på store deler av arealet, vil overvannet dreneres i grunnen/sprengsteinsmasser her. Det vil bli satt ned overvasskummer med tilknytning til overvassanlegg etter behov for resterende arealer. Taknedløp vil bli ført til overvasskummer.

Driften Åsane Mek. Industri AS skal ha inne i bygget stiller krav til oljeutskiller. Sluker/renner inne i bygget vil bli tilkoblet oljeutskiller med sandfang f r vannet ledes videre til overvassanlegget. Det er etablert t mmeavtale for oljeutskiller med Franzefoss. Ytterligere dokumentasjon vil bli sendt inn til VA-avdelingen i forbindelse med søknad om tilkobling til offentlig VA-anlegg.

Tilkomst, avk yrsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg. Avk yrsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Område har tilkomst fr  f_KV02 og f_KV03 og det tillatast avk yrsle over f_FT05. Avk yrsla skal utformast i høve til gjeldande handbøker frå Statens vegvesen. Geometrien skal utformast med stor lastebil som minste dimensjonerande køyretøy, jf. føresegn   3.3 nr. 8. Det er søkt dispensasjon frå regulert tilkomst, sj  vurdering nedanfor.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 17 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser tilkomst, parkering og avk yrsle. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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 erkl ert 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 byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

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

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for   gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert fr  ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved   gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, 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 n r 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 setje vilkår for dispensasjonen. Vilk ra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

På bakgrunn av uttale frå avdeling for Samferdsle, veg, vatn og avlaup kan ikkje administrasjonen sj  at formålet bak regulert tilkomst vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon i denne saka. Vidare vil omsøkt tilkomstveg gjere at tilkomsten vil bli meir hensiktsmessig, og ein vil unngå   komme i konflikt med/ eller måtte anleggje veg over eksisterande utskilte og bebygde tomter. Eftersom avk yrsla allereie er etablert vil det vere naturleg at tomt 23, som gjeld for denne saka, og tomt 12 nyttar avk yrsla som omsøkt.

Fordelane med   gi dispensasjon er dermed klart større enn ulempene. Vilk ra for   kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt.

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 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 nabovarlast 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.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggt teknisk 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 miljøsnering 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 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.: 21/4580

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 tilgjengeleg 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

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Helgesen Tekniske Bygg AS	Reigstadvegen	5281	VALESTRANDSFOS
	1		SEN
Åsane Mek Eiendom AS		5281	VALESTRANDSFOS

Mottakarar:

SEN