



Siv Ing Helge Andreassen As  
Floraveien 8  
1850 MYSEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/2612 - 22/57590

Saksbehandlar:  
Josep Gayrbekov  
josep.gayrbekov@alver.kommune.no

Dato:  
03.09.2022

## Løyve til oppføring av av lagerbygg, med dispensasjon - gbnr 322/280 Mjåtveit

**Administrativt vedtak:** Saknr: 794/22  
**Tiltakshavar:** Ok Property AS  
**Ansvarleg søkjar:** Siv Ing Helge Andreassen As  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

### VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå regulert tilkomstveg for oppføring av lagerbygg. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av lagerbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.05.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

### SAKSUTGREIING

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av lagerbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 1545 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 800 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 30,37%.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert tilkomstveg.

Det vert elles vist til mottekne søknad med suppleringar.

#### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett den 01.09.2022. Sakshandsamingsfristen er 12 veker frå denne dato.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for næringsområde Mjåtveit-Dalstø (plan-id: 125620120001) er definert som N/IND/L01.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 50 % BYA. Parkeringsareal skal ikkje reknast med i BYA.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå krav om tilkomst frå f\_KV02 og f\_KV03. Det søkjast om tilkomst via f\_KV04.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

I forbindelse med søknad om oppføring av et bygg som fungerer som et mini-lager for privatpersoner, mottatt krav om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene §3.1 nr 8. Vi ser av de mottatte dokumenter fra vår innsynsbejring, at det er gitt slik dispensasjon for alle tidligere tomter som har adkomst til allerede opparbeidet en vei som ikke er i tråd med plankartet i nevnte reguleringsplan.

Det søker dispensasjon fra bestemmelsene §3.1, nr 8:

#### **Fordeler er:**

Etter våre opplysninger var det før kommunesammenslåing avtalt med tidligere Meland kommune at avkjørsel kunne etableres fra KV04.

Endret avkjørsel er etablert slik at tomtene kunne få tilgang på en mer hensiktsmessig måte uten å komme i konflikt med/ eller at man måtte anlegg vei over flere små tomter. Dette ville vanskeliggjøre en hensiktsmessig utnyttelse av disse tomtene.

Denne tomten, tomt 14, er foreløpig den siste i forlengelsen av nevnte vei KV04, som allerede er opparbeidet. Alle bebygde tomter mot nord, har alle fått dispensasjon for å bruke veien som avkjørsel.

Vi kan derfor ikke se noen grunn til at eiendommen 322/280, ikke skulle benytte den Adkomstveien som allerede er opparbeidet.

#### **Ulemper er:**

Vi kan ikke se at det er ulemper ved å gi dispensasjon til adkomst til KV04 for tiltaket.

Det er derfor, etter vår oppfatning kun fordeler ved å gi dispensasjon og hensynene bak bestemmelsene vil ikke bli tilsidesatt.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt enn Arbeidstilsynet.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Det ble ikkje sendt ut ny nabovarsel etter at saka ble supplert med søknad om dispensasjon. Suppleringa inneberer ikkje endring av omsøkte avkørsle.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 23.05.2022.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 5 meter frå bygg. Parkering er lagt inntil nabogrense. Føresegn 2.1 nr.4 opnar for at parkering kan plasserast i strid med byggegrense.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om bygg med høgd på 7,4 meter.

### **Vatn og avløp (VA)**

Det er opplyst at eigedom ikkje skal ha innlagt vatn eller koplast til avløp .

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Det søkjast om tilkomst via privat veg f\_KV04, og krev difor dispensasjon frå kravet i RP om tilkomst via KV03 eller KV02.

Avkjørsle skal utformast i høve til gjeldande handbøker frå Statens vegvesen. Geometrien skal utformast med stor lastebil som minste dimensjonerande køyrety

Eigedommen skal ha 16 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.

### **Tekniske krav til byggverk**

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

## **VURDERING**

### **Dispensasjon for tilkomstveg**

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

Ved dispensasjon frå planar skal det leggast 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 leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra 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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at avkjørsle i tråd med reguleringsplan vil vere vanskeleg å realisere grunna andre etablerte bygg i området. Tilkomst via f\_KV04 fremstår meir naturleg slik området er utforma i dag.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon.

## **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

## **Nabovarsel**

Det ble ikkje sendt ut ny nabovarsel etter at saka ble supplert med søknad om dispensasjon. Suppleringa inneberer ikkje endring av omsøkte avkøyrsløse. Kommunen vurderer at suppleringa av søknaden ikkje rører naboars interesser.

## **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.

## **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 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 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 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 klagt 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 reistas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

### **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.

### **Ferdigstilling**

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.

### **Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/2612**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Josep Gayrbekov  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### **Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon for oppføring av lagerbygg - gbnr 322/280 Mjåtveit  
Tilbakemelding vedrørende feilaktige krav fra kommunen - gbnr 322/280 Mjåtveit  
Vedr. oppføring av lagerbygg gbnr 322/280. Tilleggsinformasjon  
Situasjonsplan-101-01-A-220805  
E -01-22044-Lager-Mjåtveit-SNITT-KOTER-205-01-220531  
6 - Teikningar - NyttSnitt\_OK Property Bergen - Rev.E2.pdf

### **Mottakarar:**

Borga Stålbygg AS	Rasmus Solbergs vei 2	1423	SKI
Ok Property AS	Karenslyst allé 2	0278	OSLO
Siv Ing Helge Andreassen As	Floraveien 8	1850	MYSEN

