



Alver kommune
Plan og byggesak
Postboks 4
5906 Frekhaug

Deres ref:
22/2612-22/30977

Vår ref:
HA/22044-Mjåtveit

Dato:
10.08.2022

Vedr.: Klage på feilaktig saksbehandling ved søknad om lagerbygg, G.nr 322/280, 5918 Frekhaug.

Etter vår tilbakemelding på saksbehandler ”mangelbrev”/ e-post av 04.08.2022, svarte vi dette opp den 05.08.2022. Deretter den 06.08.2022 fikk vi ennå et ”mangelbrev” pr e-post som svar på vårt brev av 05.08.2022.

Vår klage går på feilaktige konklusjoner gjort av byggesaksbehandler ved oversendelse av mangelbrev. Dette er skrevet på mail uten klage frist og er basert på feilaktige mangler fremsatt av byggesakebehandler i e-post.

Vi vil fremføre at detaljreguleringsplanen for Mjåtveit industriområdet er utarbeidet med tanke på å være en reguleringsplan hvor utbygger kunne tilby interessante og fleksible løsninger, jf. sakspapirene fra Meland kommunes 2.g. behandling, for å kunne ha rom for en fleksibel utvikling og noe tilpassing til ulike etableringer. Det er dermed ikke vist (regulert) tomtegrenser. Det synes for oss at ” ved en feil” ble ikke låste plasseringer av avkjørsler fjernet i reguleringsplanen”. Resultatet kan da som vi når ser, tyde på at en plan som skulle være en fleksibel, håndheves ”kunnskapsløst” av en byggesaksbehandler som ikke setter seg inn i planer og tidligere håndheving av den.

Ser en på saksfremlegget så er utsnitt fra detaljreguleringsplanen tegnet slik at tre av fire ”vedtatte” avkjørsler er i strid med illustrasjonsplan og de intensjonene med detaljreguleringsplanen som var etablert for Mjåtveit. Den siste avkjørselen som vises i utsnittet i saksfremlegget har faktisk kommunen tillat bygd i strid med tillatelsen når de tillot utbyggingen på gbnr 322/230. Utsnitt fra utbyggingsplan i saksfremlegget til reguleringsplan viser 14 reguleringsstridige avkjørsler og to reguleringsstridige gjennomkjøringer mellom f-KV03 og f-KV04.

Vi ser i kommunens planregister at er det bebygd eller opprettet 21 eiendommer med avkjørsler i strid med regulerte avkjørsler. Dette dersom nevnte byggesaksbehandlers påstander medfører riktighet når han krever dispensasjon for å kunne få avkjørsel fra f-KV04 og ikke f-KV03.

Det er, ved en gjennomgang, ikke spor etter dispensasjoner i kommunens planinnsynsløsning eller noen redegjørelse for hvorfor f-KV03 som saksbehandler hevder at vi må få avkjørsel, fra ikke er opparbeidet i henhold til plan.

Vi mener kommunen i utbyggingen av området ikke har sikret areal for å kunne opparbeide adkomstvei fra f-KV03 (ikke er bygget) og frem til eiendom gbnr 322/280. Kommunen har fradelt areal, til noe byggesaksbehandler mener er en reguleringsstridig fellesavkjørsel på f-KV04 mellom eiendommene gbnr. 322/268 og 322/275. Med hensyn til eiendom gbnr. 322/256, så har kommunen tillatt at kan bebygges, med den konsekvens at ingen av de påståtte regulerte avkjørslene fra f- KV03 kan benyttes frem til gbnr. 322/280.

I henhold til regulert avkjørsler i plankartet, så er det bare eiendom gbnr 322/250 som er tillatt oppført med avkjørsel i henhold til vist ”avkjørselspil” i reguleringskartet. Det eneste problemet er at illustrasjonsplanen som er vedtatt i reguleringsplanen viser at det på eiendom 322/250 skulle vært opparbeidet en internvei mellom f-FK04 og f-KV03 som eiendommen skulle hatt avkjørsel fra i strid med regulert ”avkjørselspil” i vedtatt reguleringsplan.

Vår konklusjon er at kommunen har vedtatt å bygge ut ett industriområde med samtlige avkjørsler i strid med reguleringsplan og den internveien som byggesaksbehandler krever at tiltaket skal ha adkomst fra. Vi finner ikke spor av at kommunen har ikke lagt ut dispensasjonsoversikt i planregisteret eller foretatt rettelser reguleringsplanen i henhold til de vedtak de har fattet. Illustrasjonsplanen viser 4 internveier fra KV04 og sørover. Denne planen viser at det ikke skal være avkjørsel fra f-KV03. Tiltaket som omsøkes på gbnr 322/280 krever ikke dispensasjonsbehandling,



Siv. ing. Helge Andreassen AS

Pb. 294, Storgaten 19, 1851 Mysen
tlf 69 89 61 00 fax 69 89 61 01 helge@habb.no

slik byggesaksbehandler feilaktig krever med sitt krav.

Illustrasjonsplanen i reguleringsplanen viser at kommunens fremsatte tolkning av §3.3.8 er feil. Planen viser at det ikke skal være veiforbindelse mellom arealet, gbnr. 322/280, som eiendommen ligger på og f-KV03. Det som fremkommer er at det skal være fire avkjørsler fra f-KV04 og inn på området N/IND/L01. En eiendom som får avkjørsel over f-KV04 har fortsatt adkomst over KV02 i henhold til regulering. I §3.3.8 er det flere skrive feil. Her er f-KV04 falt ut. Det er bare f-KV03 som gjenstår og er i strid med reguleringsplankartet og den vedtatt illustrasjonsplan. Vi finner at F-KV03 ikke er opparbeidet i henhold regulering og kommunen her fradelt og gitt byggetillatelse til nærmere 20 eiendommer som er i strid med §3.3.8 Det finnes for øvrig ingen spor etter dispensasjoner i kommunens planregister. Det registreres også at det tillates avkjørsel over f-FT05. Dette er ikke en betegnelse som ligger i det endelige vedtatte reguleringskartet. Med andre ord vil det være i strid med vedtatte illustrasjonsplan i reguleringsplanen for næringsarealet og tillate adkomst over tidligere f-FT05 nå med betegnelse f-FT03

Dersom det finnes uklarheter i reguleringsplanen hvor kommunen må gjøre "ordlydstolkninger" om det er begrepet BYA eller BRA som gjeldende for utnyttelse av eiendommene, så **må dette opplyses i kommunens planregister og reguleringsplanen skal uten ugrunnet opp hold rettes.** Hvis tiltakets volum har en utforming slik at det kan oppføres med flere etasjer, reelt eller bare muligjør det, er det Veiledning til grad av utnytting på det tidspunktet som reguleringsplanen ble vedtatt som gjelder. og ikke byggesaksbehandlers synsing "rundt" et bygg med 800m² BYA .

Vi minner om at det omsøkte tiltaket er et **kaldt lager. Det skal ikke være ansatte som drifter dette bygget.** Krav om opparbeidelse av 16 parkeringsplasser for et tiltak hvor det er svært lite sannsynlig at det opptrer mer enn tre biler på P-plassen samtidig, oppfattes som en svært unødvendig anleggelse av tette flater på eiendommen. Vi har tegnet 16 parkeringsplasser og en av den HC parkering. Tegningen er oversendt kommunen. Denne "løsningen" vil med stor sannsynlighet gi et ytterligere areal på 250m² tette flater på eiendommen, noe vi ikke ser noen grunn til. Vi tegnet, imidlertid ikke sykkelparkeringer da "det er få som tar ut og inn" møbler i dette anlegget.

Direktoratet for byggkvalitet har valgt å godkjenne den elektroniske søknadsløsningen hvor det ikke klart vises at vi har avklart om tiltaket **skal ha eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser**, når vi krysser av for spørsmålet om det **ikke skal være ansatte i bygningstiltaket.** Systemet opplyser brukeren at en ikke kommer videre i utfyllingen av søknaden uten at vi har svart **ja** eller **nei** på om tiltaket har eller ikke har eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser.

Resultatet som vises i utskriften av den elektroniske søknaden, nevner derfor ikke at vi må vente på samtykke fra arbeidstilsynet da **det ikke skal være ansatte i lageret som nå omsøkes.** Vi synes det er svært trist at en saksbehandler i kommune ikke forstår hvordan de elektroniske søknadene DIBK har akseptert fungerer, **bør ikke tilby seg å omsøke Arbeidstilsynets samtykke** for tiltak som det ikke skal oppholde seg ansatte i. Arbeidstilsynet **behandler ikke blankofullmakt til at lager kan tas i bruk til kontorer uten søknad om endring.** Det bør fremgå svært tydelig at bygget har ikke toalettet, ikke vinduer og ikke ventilasjon, slik at det skal kunne innredes som kontorer i henhold til arbeidsmiljøloven med forskrifter uten søknader om samtykke..

Med hilsen

for

Siv.ing. Helge Andreassen AS

Helge Andreassen
daglig leder

Vedlegg: V-01-Saksfremlegg
V-02-Illustrasjonsplan
V-03-Kartutsnitt
V-04-Reguleringsplankart
V-05-Utsnitt reguleringsbestemmelser
V-06-Utsnitt sakspapirer.

Kopi: Tiltakshaver.

Borga Stålbygg

OK Property AS