



Helgesen Tekniske Bygg AS  
Reigstadvegen 1  
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 22/3309 - 22/87623

Saksbehandlar:  
Larissa Dahl  
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:  
16.11.2022

Avslag på søknad om dispensasjon og byggesøknad for oppføring av lagerbygg - gbnr 328/47 Grasdal

**Administrativt vedtak.**      **Saknr:** 1297/22  
**Tiltakshavar:**              Litlebergen Brygge As  
**Ansvarleg søkjar:**         Helgesen Tekniske Bygg AS  
**Søknadstype:**                Søknad om løyve til tiltak [med ansvarsrett]

#### VEDTAK:

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. pbl § 11-6 første ledd, vert det ikkje gjeve dispensasjon frå rekkjefølgjekravet i føresegn 1.5.6 til kommunedelplan for Meland for oppføring av lagerhall på gbnr 328/47. Søknad om rammeløyve til oppføring av lagerhall vert avslått. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1.**

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

#### SAKSUTGREIING

##### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av lagerhall for båtar med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 1 604 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 1 645 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 52 % BYA inklusiv 7 parkeringsplassar.

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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå rekkjefølgjekravet i føresegn 1.5.6 til kommunedelplanen for Meland.

Det vert elles vist til søknad motteken 21.06.22 og supplert 30.08.22.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurte dokumentasjon i brev av 28.06.22.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 30.08.22.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 22.11.22.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Moldekleiv med planid 125619780001 er definert som industriføremål.



Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 55 % BYA.

### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå rekkjefølgjekravet i føresegn 1.5.6 til kommunedelplanen for Meland.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

## Søknad om dispensasjon

I forbindelse med søknad om oppføring av nytt båtlager på gnr/bnr. 328/47 i Alver kommune søkes det med dette om dispensasjon.

### Bakgrunn

Tiltakshaver Litlebergen Brygge AS har ett stort behov for å øke sin lagringskapasitet for båter, mm. i vintersesongen. I henhold til gjeldende kommuneplan for Meland pkt. 1.5.6 er det satt krav om at «For fremtidige og noverande, ikkje utbygde områder for bygg og anlegg Fosse - Håtuft – Ådland, må trafiksikringstiltak langs FV. 245 vere gjennomført før det kan gjevast byggeløyve for nye tiltak».

Ettersom det er ønske om å gå i gang med byggingen av nytt lagerbygg søkes det med hjemmel i pbl. §19-2 om permanent dispensasjon fra punkt i kommuneplanen nevnt over.

### Begrunnelse

#### **Hensynet bak bestemmelsene blir «vesentlig tilsidesatt»:**

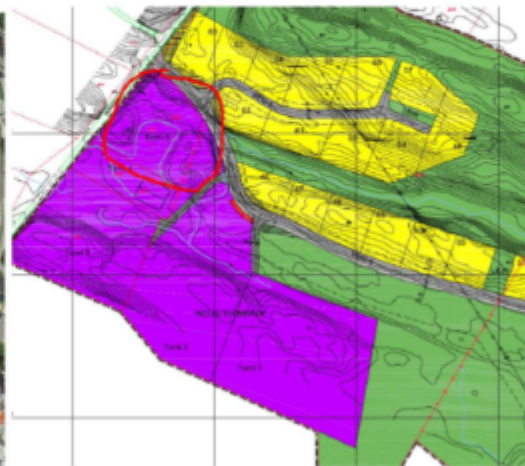
For at kommunen skal kunne innvilge dispensasjon må vilkårene i pbl §19-2 være oppfylt. En dispensasjon må for det første ikke i vesentlig grad tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra og det må i tillegg være en overvekt av hensyn som taler for at dispensasjon kan gis.

Hensynet med bestemmelsen i kommuneplanen er å sikre tilstrekkelig trafiksikkerhet ved å utbedre det aktuelle veistykke langs FV. 245 før fremtidige eller nåværende ikke utbygde områder for bygg og anlegg Fosse-Håtuft-Ådland blir gitt byggetillatelse.

Kommunen skriver i sin tilbakemelding at de vurderer område som ikke utbygde industriområde, noe som medfører at punkt 1.5.6 i kommuneplanen blir gjeldende for tiltaket. Som det fremgår av utklippene under er industriområde i reguleringsplan for Moldekleiv inndelt i 5 tomter hvor det er oppført 3 bygg. Tomt 5 som nå søkes bebygd er allerede delvis planert. En dispensasjon for å få bebygge denne tomten vil ha mye mindre trafikale konsekvenser enn å planere noen av de andre industritomtene i feltet.



(Flyfoto av område. Aktuell tomt merket med rød ring).



(Utklipp av reguleringsplankartet)

Av Vestland fylkeskommune sine hjemmesider kan vi lese at reguleringsplan for veistrekket er godkjent i februar 2021 og at antatt oppstart av anleggsdrift er seint i 2022 eller i første del av 2023. Forventet byggetid er to til tre år. Rekkefølgekravet om oppgradering av veien må da kunne anses å være sikret gjennomført ettersom det planlegges snarlig oppstart.

Båtlageret vil ha tilknytning til Litlebergen båtsenter AS sin drift ved Litlebergen. Bygget er primært planlagt benyttet til vinterlagring av båter som tas på land ved Litlebergen og fraktes ut til det nye båtlageret. På bakgrunn av bruken er det ønske om at bygget skal ferdigstilles i tide til inntransportering av båter fra høsten 2023. På dette tidspunktet antas anleggsarbeidene for veioppgraderingen å være igangsatt. Det vil da kun være en begrenset periode bygget er i drift før veiarbeidene avsluttes, gjerne rundt 1,5-2år.

Det nye bygget har en bebygd grunnflate på 1645kvm og skal benyttes som ett rent lagerbygg. Det planlegges ingen faste arbeidsplasser i bygget, kun drift i forbindelse med inn/utlossing av båter og annet materiell. Etter ferdigstilt bygg vil dette generere svært begrenset med trafikk, med unntak av vår og høstsesongen når båter skal inn/ut fra vinterlagring. Litlebergen brygge har siden 2011 fraktet båter og utstyr på strekket mellom Litlebergen og Skarpenesvegen 15-17. Erfaringsmessig har dette fungert veldig bra da en har unngått å kjøre i travle perioder. Det er unngått kjøring i perioder når det går skolebusser og når folk skal til/fra arbeid. Denne praksisen vil videreføres slik at transporten ikke er til hinder for trafikken.

Både trafikken i forbindelse med etablering av nybygget og trafikken etter ferdigstilt bygg vil kunne tilpasses anleggstrafikk i byggeperioden for veiarbeider dersom dette skulle være nødvendig. Litlebergen Brygge har

Samlet sett mener vi at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

#### **Fordelene ved å gi dispensasjon er «klart større» enn ulempene.**

For at det skal kunne gis dispensasjon kreves det også at fordelene ved den omsøkte dispensasjonen etter en samlet vurdering er «klart større» enn ulempene.

Det omsøkte tiltaket vil gi fordeler for Litlebergen båtsenter og deres kunder i form at utvidet lagerkapasitet for båter, noe som er svært etterspurt. Muligheten for å vinterlagre båter innendørs, samt å få gitt båtene best mulig vedlikehold vil sikre lengre levetid og vil være positivt også i ett miljøperspektiv.

Alternativet til innvendig vinterlagring er at båtene blir liggende på sjøen, plasseres på egen tomt eller andre litt «tilfeldige» plasseringer rundt i samfunnet. Slik oppbevaring reduserer levetiden og gir en økt fare for at det oppstår skader gjennom vintersesongen.

#### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn uttale frå Vestland fylkeskommune, datert 05.10.22:

Vi viser til førespurnad frå Alver kommune om uttale til søknad om dispensasjon, datert 06.09.2022. Søknaden gjeld dispensasjon frå rekkefølgekrav pkt. 1.5.6 i kommunedelplan for Meland for å oppføre lagerbygg på gbnr. 328/47.

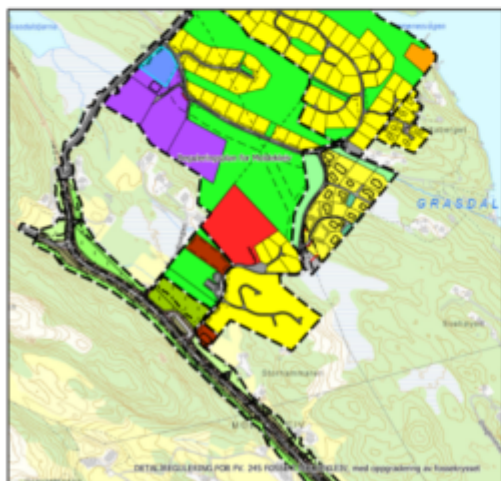
Eigedomen er regulert til industriføremål i reguleringsplanen Moldekleiv med planID 125619780001. I gjeldande kommunedelplan for Meland, vedtatt 16.10.2019, er reguleringsplan for Moldekleiv vidareført og skal gjelde i samsvar med punkt 4.7.

Punkt 4.7. syner til at punkt 1.5.6 skal supplere gjeldande plan. Punkt 1.5.6 set krav at «for framtidige og noverande, ikkje utbygde område for bygg og anlegg Fosse – Håtuft – Ådland, må trafiksikringstiltak langs Fv 245 (no fylkesveg 5310) gjennomført før det kan gjevast byggeløyve for nye tiltak.»

### Uttale

Det er søkt om dispensasjon frå rekkefølgekrav 1.5.6 i kommunedelplan, for å få oppføre lagerbygg på eigedomen.

Alver kommune vurderer området som ikkje utbyggt industriområde då det ligg to industribygg på Skarpnesvegen 17 og 15 med ferdigattest i 2012 og 2017, bedehuset i Skarpnesvegen 29 bygd i 1988 og anna industribygg i Skarpnesvegen 21 med mellombels bruksløyve i 2018. Det er større delar av industriområdet som ikkje er bygd.



Utsnitt frå fylkesatlas som syner reguleringsplanar i området. Tomt for omsøkt tiltak er utheva med blått felt.

Gjeldande kommunedelplan for Meland vart revidert i 2019 og stillar strenge krav til trafikktryggleiken ved auke trafikk gjennom rekkefølgjekrav punk 1.5.6.

Søkar viser til Vestland fylkeskommune sitt prosjekt om oppgradering av fylkesveg 5310, og skriv at rekkefølgjekravet om oppgradering må «kunne anses å være sikret gjennomført ettersom det planlagges snarlig oppstart.»

Prosjektet for fylkesveg 5310 er ein del av Nordhordlandspakken og skal bygge etter «Detaljregulering for fv. 5310 Fosse – Moldekleiv og Fossekrusset» med planID 125620160012. Prosjektet har antatt oppstart av anleggsdrift i 2023 og forventa byggetid er to til tre år. Prosjektet omfattar utbetring av eksisterande veg, bygging av gang- og sykkelveg samt justering av eksisterande avkøyrslar, kryss og kollektivhaldeplassar.

Vi vil rå ifrå å gje dispensasjon frå punkt 1.5.6 i kommunedelplanen, då vi meiner det må haldast på kravet om trafikksikringstiltak langs fylkesveg 5310. Vi meiner også det er fornuftig å unngå overlapp av anleggstrafikk på staden og at utbetringar av fylkesvegen difor må vera ferdig før ein kan gå i gang med andre tiltak knytt til infrastrukturen her. Vi ber om å få saka sendt over når ho er ferdig handsama.

Det ligg føre samtykke frå Arbeidstilsynet, datert 27.04.22.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre 1 merknad frå eigar av gbnr 327/225 ved brev av 19.04.22. Merknadens hovudomsyn er følgjande:

Vi har følgende merknader til nabovarsel:

Et bygg av denne typen vil på generell basis påvirke eiendommen vår negativt. Vi er kjent med reguleringsplanen, men registrerer også at tillat byggehøyde har økt til over det dobbelte gjennom endringer av planene de senere årene.

Planlagte lagerbygg er på 1 645m<sup>2</sup> BYA med lxb 47 x 35 m samt gesimshøyde på 10,5 m. I bestemmelser (Ver 2 Dato: 2011-08-30 prosess: Vedtak i kraft (FørPBL2008)) § 13 står det at minst 1/5 del av tomtearealet skal være grøntområde uten bygninger eller trafikk.

**Kollen med tilhørende furutrær ansees å være svært viktig for å skjerme et stort bygningsvolum fra omkringliggende boliger og omgivelser.** Vi henviser til Fylkeskommunen sine tidligere merknad til endringer i planen «at endra bygningsvolum må vurderast i høve til korleis endringa vil påverke landskap og bygningsmiljø. Ein må vere observant på bustadene ikring, landskapet og lokal byggjeskikk.»



Det er ønskelig fra vår side å bevare grøntområdet, som vil fungere som et «skille» mellom boligområdet og industriområdet. Det presiseres også at det i liten grad er grøntareal rundt dagens lagerhaller, og at det blir viktig å verne om det som nå er igjen av trær mot boligfeltet. Bildene over er tatt av kollen fra to ulike vinkler. Vi ønsker at kollen blir bevart slik den foreligger og at trærne ikke blir fjernet. Som bildene viser er både kollen og trærne svært viktig for å dempe ny bygningsmasse.

Boligen med tilhørende utestue på tegning «nytt snitt (E-1 5472 A-200 Terrengprofil)» viser ikke korrekte snitt høyder.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 11.05.22. Ansvarleg søkjar opplyser at:

Viser til utsendt nabovarsel og mottatt merknad i forbindelse med byggesøknad for oppføring av nytt lagerbygg på gnr/bnr. 328/47. Sender med dette tilbakemelding på mottatt merknad.

Utbygger er enig i innspillene vedrørende bevaring av trær, kolle/fjell og ser det som naturlig at kravet til 1/5 grøntområde ivaretas i form av en buffersone mot boligbebyggelsen. Det vil bli tilstrebet å ivareta mest mulig av dagens vegetasjon, men noe fjell og vegetasjon inn mot nybygget må fjernes for å gjøre plass til det planlagte nybygg. Det er justert litt på tegninger og terrengsnitt for å ivareta mer av kollen. Vedlegger revidert situasjonsplan og terrengsnitt.

Vedrørende utarbeidet terrengsnitt så er dette tegnet ut på bakgrunn av digitalt kartgrunnlag mottatt fra infoland. Etter gjennomgang klarer vi ikke å finne feil i det som er utarbeidet, men det kan være en feil i kartgrunnlaget. Utifra mottatt bilde ser det ut til at bolighuset ligger lavere enn det snitt/kartet viser.

Videre ønsker vi å påpeke at eiendommen som søkes utbygd er regulert til industri og at nytt bygg holder seg innenfor rammene gitt i reguleringsplanen og omsøkes med tilnærmet lik byggehøyde som tidligere oppførte næringsbygg. Bruken av bygget som lager og i hovedsak sesongbasert aktivitet anses å være lite sjenerende mot nabobebyggelse vurdert oppimot annen bruk innenfor samme reguleringsformål.

Mottatt nabomerknad vil bli vedlagt søknaden til kommunen sammen med dette svaret.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 25.04.22.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 2,7 meter. Eigar av gbnr.327/235 har i dokument datert 09.08.22 samtykka til at tiltaket kan plasserast 2,5 meter frå nabogrensa.

Eigar av gbnr.328/39 har i dokument datert 15.06.22 samtykka til at tiltaket kan plasserast 4 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentlig kommunal veg er opplyst å vere meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 31,3 moh og gesimsh gda på kote ca. + 41,8 moh. Det er søkt om planeringsh gde på kote + 31,0 moh.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal ikkje knytast til offentlig vassverk og avlaup.

### **Tilkomst, avk yrsle og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig kommunal veg i reguleringsplanen.



Avkøyrslø til offentleg fylkesveg er i konflikt med rekkjefølgjekrav pkt. 1.5.6 i kommunedelplan når det gjelder naudsyn framtidig utviding av vegen.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 7 bilar.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, parkering og avkøyrslø. 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

### **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.

### **Avfallsplan**

Tiltaket har krav til avfallsplan.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å 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 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.

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanelegging og reguleringsplanar, jf. ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Formålet med rekkefølgjekrav i plan er å sikre gjennomføring av tiltak.

I gjeldande KDP Meland, vedtatt 16.10.2019, er reguleringsplanen for Moldekleiv (Plan ID-nr. 125619780001) vidareført og skal gjelde i samsvar med punkt 4.7. Punkt 4.7 syner til at punkt 1.5.6 skal supplere gjeldande plan. Det er i punkt 1.5.6 satt som krav at for framtidige og noverande, ikkje utbygde område for bygg og anlegg Fosse – Håtufft – Ådland, må trafikksikringstiltak langs FV245 vere gjennomført før det kan gjevast byggeløyve for nye tiltak. Tiltaksbegrepet er nærmare definert i plan- og bygningslova § 1-6.

Vi vurderer område som ikkje utbygd industriområde då det ligg to industribygg på Skarpenesvegen 17 og 15 med ferdigattest gitt i 2012 og 2017, bedehuset i Skarpenesvegen 29 bygd i 1988 og anna industribygg i Skarpenesvegen 21 med mellombels bruksløyve i 2018. Det er større delar av industriområde som er ikkje bygd. Gjeldande KDP Meland ble revidert i 2019 og stillar strenge krav til trafikksikkerheit ved auking av trafikk gjennom rekkjefølgjekrav pkt.1.5.6.

Forvaltningspraksis i kommunen har vore å ikkje gje dispensasjon frå rekkjefølgjekrav på denne vegstreikninga.

Eit viktig moment i vurdering av dispensasjon i Alver kommune var at veg skal utbetrast før det skal byggjast båtlager på eigedommen. I stade for å vente på at vegen vert utbetra, søker tiltakshavar om dispensasjon frå rekkjefølgjekravet i denne saka.

Det var tidlegare gjeve fleire avslag i dette aktuelle området på søknader om dispensasjon frå rekkjefølgjekrav i liknande saker. Det er område med stor byggepress, kor ble tillatt berre erstatningstiltak som å rive bustad og oppføre et nytt bustad. Kommune vil halde på streng praksis i handsaming av dispensasjonar frå rekkjefølgjekrav i påventing av vegutbetring planlagt av Vestland fylkeskommune i våren 2023.

Ved utbetring av veg for område ivaretek ein omsynet til dei samla trafikk -og samfunnsinteressene i området som sikrar gode trygge løysingar for både sjåførar og mjuke trafikantar. Slik kommune vurderer i denne saka i område der ein skal leggje opp til høg utnytting er det særleg viktig at ein legg vekt på gode trafikk-løysingar.

Det omsøkte området er del av eit større område som er regulert med industriformål i reguleringsplanen for Moldekleiv. I eit område som er regulert til industri, skal det ikkje berre førast opp tilfeldige nærings-industribygg som aukar trafikk og medfører negative følgjar på smal høgtraffikert veg.

Ansvarleg søker skrivar at tomten er delvis planert og at bygget skal nyttast hovudsakleg til vinterlagring av båtar og skal ikkje medføre stor trafikkauking til tomta.

Administrasjonen er usamd med søker og meiner at er best for område å ikkje bli bygd før vegen er ferdig utbetra. Det er meget vanskeleg å forutsi hyppigheten for vegbruk ved nybygg. Dispensasjon frå rekkjefølgjekrav for båtlager i denne saka kan ikkje vere aktuelt i industriområde, som er ikkje ferdig utbygd. Innanfor industriområde er det i dag store arealet som ikkje er bygd ut og ein dispensasjon her kan gjere det vanskelegare å krevje utbygging i samsvar med rekkjefølgjekrav pkt.1.5.6 i

kommunedelplanen. Dispensasjonen kan føre til ein bit for bit utbygging av område utan vegutbetring. I tillegg– akkurat same tiltak som omsøkt her.

Kommunen si vurdering er at det er viktig at infrastrukturen i form av vegtilkomst til båtlager vert utbetra for området før man kan godkjenne lagerbygg på eigedommen.

Arealdelen av kommunedelplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå rekkjefølgjekrav pkt.1.5.6 i gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Etter det vi kan sjå utifrå uttale frå Vestland fylkeskommune, datert 05.10.22, kan omsøkte lagerutbygging med tilkomst skape konflikt med dagens trafikksituasjon på strekinga Fosse-Ådland. Vestland fylkeskommune frårådde å gje dispensasjon i saka, kommune skal samarbeide med andre offentlege mynde jf. PBL §1-4 som har interesse i denne saka. Vi vil tilrå tiltakshavar å vente med tiltaket til vegen er utbetra etter våren 2023.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak rekkjefølgjekravet vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Det er søkt om oppføring av lagerbygg i regulert byggeområde som er ikkje ferdig utbygd.

Ein dispensasjon i denne saka vil dermed kunne skape presedens for liknande eigedomar i området og gi utfordringar knytt til planlagt vegutbetringprosess i området i våren 2023.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at infrastrukturen for eigedommen er ikkje tilfredsstillande per dags dato og at tilkomsten til eigedommen skal skje via trang og høgtrafikkert fylkesveg. Tiltaket vil medføre auka trafikk og forverre tilhøva for både mjuke trafikantar og bilistar.

Vidare vil ein dispensasjon skape presedens for liknande saker i området, og kommunen mister sitt verktøy for å styre utvikling av området i form av vedtatte planar med rekkjefølgjekrav. Vilråda for å gje dispensasjon frå rekkjefølgjekravet for oppføring av båtlager er ikkje oppfylt då ulemper er større enn føremonar i denne saka. Søknad om dispensasjon og rammesøknad vert avslått.

### **Nabomerknad**

Det kjem merknad i saka frå eigar av gbnr. 327/225. Merknaden går på mogelegheit å behalde grønstrukturen og kollen med trær då kravet i §13 reguleringsplanen sine føresegn stiller krav om 1/5 del av tomten skal vere grøntareal utan trafikk. Naboar ynskjer naturleg skilje mellom industriområde og bustader. I tillegg påpeikte nabo at høgde på bygg er ikkje korrekt på snittteigning.

Ansvarleg søkjar har svart at bygget skal plasserast slik at 1/5 del av tomt blir grønt i samsvar med planen. Søkjar svarer at høgde er korrekt utifrå digitalt kart som ble mottatt fr  kommune via Infoland teneste. Kommune legger til grunn at lagerbygg er prosjektert i samsvar med plan føresegn når det gjeld både høgd og tomteutnytting. Merknaden vert delvis teke til følgje.

Begge eigare av gbnr 327/225 f r kopi av vedtaket.

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing fr  Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### **Regelverk**

- Tiltak etter pbl   20-1 er søknadspliktig etter pbl   20-2.
- Søknad om tiltak skal nabovarlast etter pbl   21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl.    27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl   27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl    29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK)   9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK   9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl   19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon n r ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl   19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl   21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i    8-12 i naturmangfaldlova.

### **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 fr  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 s erskilt rett til å klage over dette vedtaket.

F r 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, ver venleg og referer til saknr.: 22/3309**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Larissa Dahl  
Rådgjevar

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

**Kopi til:**

Linn Hagen

Moldekleivmark 5919  
a 24

Frekhaug

Littlebergen Brygge AS  
Roy-Anders Bø Nilsen

Klubben 18 5914  
Moldekleivmark 5919  
a 24

ISDALSTØ  
Frekhaug

**Mottakarar:**

Helgesen Tekniske Bygg AS

Reigstadvegen 5281  
1

VALESTRANDSFOS  
SEN