



Frækhaug Vinduet As
Ulsmågvegen 7
5224 NESTTUN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/2519 - 23/37249

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

Dato:
04.07.2023

Løyve til oppføring av lagerbygg - gbnr 322/131 Frækhaug

Administrativt vedtak: Saknr: 497/23
Tiltakshavar: Frækhaug Vinduet As
Ansvarleg søkjar: O L Tvilde As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå utnyttingsgrad, regulert byggjegrænse og krav knytt til grøntareal for oppføring av tilbygg til eksisterande lagerbygg på følgjande vilkår:

1. Grøntarealet i nord skal beplantast.

Dispensasjonen er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av lagerbygg på eigedom gbnr. 322/131. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan 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. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kornareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsar med godkjent reguleringsplan.
4. Overløpet koplast til den overvassleidninga som renn ut i sjø, og ikkje den som renn ut i Mjåtveitelva.
5. Eventuell graving i nedbørsperioder unngåast.
6. Mengda partiklar i vatnet som renn ut frå området må ikkje overstige 2 FTU
7. Kommunen varslast straks vassprøvar vis høge verdiar

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

2. Eventuelle rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
3. Gbnr. 322/131 og 322/69 samanføyast etter matrikkellova.

Før det vert gjeve ferdigattest eller mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:
4. Eventuelle rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til eksisterande lagerbygg. Det vart tidlegare søkt om og godkjent riving av eksisterande rubbhall og planering av tomt i løyve datert 11.01.2023 i sak 22/6088. Denne søknaden omfattar oppføringa av tilbygget. Tilbyggets bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 2.445 m² og bygd areal (BYA) ca. 2 514,9 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 55,65 % BRA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad, regulert byggjegrænse og krav knytt til grøntareal for oppføring av lagerbygg

Det vert elles vist til mottekne søknad.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var motteke 20.03.2023. Sakshandsamingstida er 12 veker frå denne dato. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida saka har vore på høyring og den tida det har teke å supplere søknaden. Saka var på høyring i 3 veker og 1 dag. I tillegg tok det 2 dagar frå administrasjonen ba søkjaren om kommentar til statsforvaltarens uttale i saka. Fristen er 06.07.2023.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Mjåtveitmarka (plan-id: 1256 2006 0002) er definert som industribygg, og innanfor det som i reguleringsplan for industriområde Mjåtveit/Frekhaugmarka (plan-id: 125619780310) er definert som industri/lager.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå

- 1) Maksimum tillate utnyttingsgrad på 40% BRA jf. begge reguleringsplanane
- 2) Regulert byggjegrænse jf. RP for Mjåtveitmarka
- 3) Grøntarealet skal ikkje vera mindre enn samla areal til bygg for produksjon og lager jf. RP for Industriområde Mjåtveit/Frekhaugmarka § 13

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

1. Utnyttelse I begge reguleringsplaner er angitt til 40% BRA eller TU lik 40 %. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene vedrørende utnyttelse.
2. Ny lager bygning bryter byggegrense som vist på vedlagt situasjonsplan, Det søkes om dispensasjon fra bestemmelser om avstand/byggegrense som er angitt i reguleringsplan.
3. I Reguleringsplan for er det satt krav om at bebygdareal skal være like stort som grøntareal på tomt 322/131. De søkes om dispensasjon fra denne bestemmelsen i reguleringsplan for Mjåtveit/Frekhaugmarka.

1. Tomten består av 2 eiendommer 322/131 og 322/69, slik at ved beregning av utnyttelse % BRA, har en lagt til grunn begge eiendommers areal. Dvs at tomtearealet totalt er ca 13.977 m², og at eiendommene slås sammen til en eiendom. Etter riving av eksisterende rubbhall og nytt tilbygg lager blir utnyttelse 55,5 % BRA en økning på 15,5 % BRA i forhold til utnyttelse i gjeldende reguleringsplaner.

I hovedsak skyldes overskridelse av utnyttelse tidligere byggesaker og oppføringer bygninger. Eksisterende utnyttelse av 322/131 alene før nytt tilbygg er 65,5 % BRA, en overskridelse på 25,5 % BRA. Ved sammenslåing av disse 2 tomtene, vil en få en samlet utnyttelse på ca 55,5 % BRA, en total overskridelse 15,5 % BRA for begge eiendommen, men med en reduksjon i forhold til utnyttelse av 322/121 alene. Vi er derfor av den oppfatning at riving av rubb hall og oppføring av nytt tilbygg ikke tilsidesetter hensynet til bestemmelsen om utnyttelse, da denne allerede tidligere er betydelig overskredet.

2. Tilbygget bryter byggegrense med ca 0,9 m i hjørne mot nord-vest i en lengde på ca 4 m, før bygningen ligger på rett side av byggegrense gitt i plan. En kan ikke se at plassering over byggegrense i plan mot nord-vest, er av en slik karakter at dispensasjon ikke kan gis. Området mot nord blir en utsprengt fjellskjæring som skal beplantes slik at den beskytter bolig på 322/93 og næringsareal på 322/132. Vi er derfor av den oppfatning at plassering av bygningen ikke tilsidesetter hensynet til byggelinje og plassering av bygning.

3. Forholdet mellom vegetasjon/grønt areal og bebygd areal og tomt for 322/132 er i plan sett til 0,4. Grøntareal som eksisterer på eiendommen 322/131 mot nord og vest (grønt belte) er ca 492m², og grøntareal som vil være igjen på eiendommen 322/69 i Nord og Sør vil bli ca 587m². Det er lagt opp til at en i størst mulig grad lagt opprettholder vegetasjon og grønt belte mellom industri og bustad i Nord og mot Sør.

Forholdet mellom bebygd areal og resterende tomt slik dette fremstår i dag er 0,59, en overskridelse på 0,19 som skriver seg fra tidligere byggesaker. Forholdet mellom bebygd areal og resterende tomt etter nybygget er oppført vil bli ca fremstår i dag er 0,65 en økning på ca 0,06 fra tidligere.

Vi er derfor av den oppfatning at økning av 0,59 til 0,65 ikke tilsidesetter hensynet til bestemmelsen, da denne allerede er betydelig overskredet tidligere. I tillegg vil en sammenslåing av tomtene føre til et bedre forhold mellom bebygd areal og tomt.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland:

Området ligg i nedbørsfeltet for kritisk trua elvemusling i Mjåtveitelva. Vi forstår det slik at reguleringsplanane for området ikkje omtalar eller sikrar omsyn til elvemusling i Mjåtveitelva. Vi minner om at kommunen skal, når tiltak ikkje er satt i verk seinast ti år etter vedtatt plan, sjå til at planen i nødvendig grad er oppdatert jf. plan- og bygningslova § 12-4 femte ledd.

Elvemuslingen i Mjåtveitelva vart nyleg funne igjen i et område i elva ikkje langt unna tiltaksområde (sjå kart side 11 i [RB-rapport 3556](#)). Bestanden av elvemusling er av ein slik størrelse at viss ein gjer tiltak som hindrar negativ påverknad frå tiltak i nedbørsfeltet, kan bestanden bergast. Det er òg vurdert å auke bestanden med stammusling. Elvemuslingen brukar laksefisk som vert i deler av livssyklusen. Avrenning av finpartikulært materiale kan nedslamme gyte- og oppvekstområde for fisk, noko som er særskild negativ i den perioden det ligg immobile stadium av egg og yngel grus (oktober-mai).

Det er viktig at tiltaket ikkje fører til avrenning som kan vere skadeleg for elvemusling eller laksefisk. For å sikre dette må ein ha kunnskap og kontroll på avrenning både i anleggsperioden og bruksperioden. Vi kan ikkje sjå at det er godt nok opplyst i denne saka. Vanlegvis vil anleggsperioden, med masseutskifting og planering vere mest risikofylt med tanke på skadeleg avrenning. Vi forstår det slik at denne søknaden ikkje gjeld masseutskifting og planering, fordi det allereie er gitt løyve til dette. Vi viser til vår uttale til løyve til riving av rubbhall, masseutskifting og planering, datert 03.02.23. Om det er fare for avrenning er det viktig å sette konkrete vilkår om avbøtande tiltak.

Den eine dispensasjonen gjeld grønstruktur. Grønstruktur kan filtrere skadeleg avrenning. I den grad grønstruktur kan avbøte på skadeleg avrenning til Mjåtveitlva, meiner vi kommunen ikkje bør gje dispensasjon frå dette forholdet.

Statsforvaltaren ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 38,6 og mønehøgde på kote ca. + 46,8. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 37,4 for området ved sida av tilbygget.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg.

Avkøyrsløse til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser parkering/garasjeplassering og avkøyrsløse. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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

Tiltaket krev dispensasjon frå utnyttingsgrad, regulert byggjegrense og krav knytt til grøntareal.

Det er to vilkår som begge må vere oppfylt for at kommunen skal kunne 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 ulempe, etter ei samla vurdering.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna bak lovas formålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

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.

Omsynet bak regulert byggjegrænse er å ivareteke branntekniske omsyn, men og å sikre lys rom og utsikt mellom bebyggelsen. Omsynet bak utnyttingsgrad er og å sikre luft og rom slik at tomte ikkje framstår overbebygd.



Det eine hjørnet på tilbygget bryt byggjegrænsen i nord med ca. 1m x 4m, mot eigedom med gbnr 322/93. Resten av tilbygget ligg på rett side av byggjegrænsa. Avstanden til nabogrensa er 8 meter, mens avstanden til nærmaste bygg på naboeigedommen er 24 meter. Det nye tiltaket har større avstand til naboeigedommen enn lagerbygget som ble fjernet. Administrasjonen si vurdering er at tiltaket ikkje kjem i strid med omsyna bak byggjegrænsa.

Tilbygget strekker seg over to eigedommar, gbnr. 322/131 og 322/69. Tillate utnyttingsgrad er 40 % BRA. Utnyttingsgraden med tilbygget ligg på ca. 55,5% BRA dersom ein ser på eigedommane samla. Til samanlikning er utnyttingsgraden 65,5 % BRA dersom ein ser på gbnr 322/131 isolert, med eksisterande bygg, før tilbygget. Utnyttingsgraden er i begge tilfella overskrida, men samla overskriding er mindre i søkjarens forslag. Dispensasjonen godkjennast under føresetnad at gbnr 322/131 og 322/69 samanføyast etter matrikkellova.

Det søkjast og dispensasjon frå krav om at BYA skal vere like stort som grøntareal i RP for industriområde Mjåtveit. Kravet gjeld berre for eigedommen med gbnr 322/131, som allereie er bebygd og som isolert har ein utnyttingsgrad på 65,5 %. Store deler av resterande arealet på bnr. 131 er nytta til intern veg, parkering og snuplass. I praksis er det berre arealet vest for det eksisterande bygget, der omsøkte tilbygget skal stå, som kunne blitt nytta til grøntareal. Dette arealet hadde ikkje vore stort nok til å tilfredsstillere kravet om grøntareal.

Administrasjonen si vurdering er at krav om 40% grøntareal generelt er vanskeleg å tilfredsstillere dersom ein skal ha plass til lagerbygg, intern veg, parkering og snuplass på sanne eigedom. Særleg dersom lastebilar skal utgjere en del av trafikken på eigedommen, slik som i dette tilfellet. Administrasjonen godkjenner dispensasjonen frå kravet om grøntareal, mot at resterande grøntareala beplantes.

Statsforvaltaren i vestland har i si uttale bedt om at det ikkje gjevast dispensasjon frå kravet til grøntareal i den grad den kan filtrere skadeleg avrenning. Administrasjonens vurdering er at grøntarealet ligg på feil side i førehald til avrenninga, og vil difor ikkje ha ein vital funksjon knytt til dette. Dette kan også ses i samanheng med at den mest kritiske fasen i arbeidet - graving og planering av tomt - allereie er godkjent i løyve av 11.01.2023 i sak 22/6088. Administrasjonen tek nærmare stilling til skadeleg avrenning lenger nede i vedtaket.

Kart	Situasjonskart
 <p>Kartet vis området før rubbhallen (hvitt bygg vest for eksisterende bygg) ble revet.</p>	 <p>Oransje farge: nytt tiltak Blå farge: eksisterende lagerbygg</p> <p>Kravet til grøntareal gjeld eiegdommen til høyre, mens største del av tiltaket skal gjerast på eiegdommen til venstre.</p>

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at bnr. 131 allereie har overskrida krava til knytt til grøntareal og at samanføyinga vil redusere den totale utnyttingsgraden.

Plassering av tiltaket

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

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.

Tiltaket ligg i nærleik av Mjåtveitvassdraget, og er plassert innanfor nedslagsfelt til elvemusling. Søkjar har gjort ein vurdering rundt risiko for at forureinande masser hamna i området for elvemuslingar. Den mest kritiske fasen arbeidet, som gjeld til planering av tomte, er godkjent i løyve av 11.01.2023 i sak 22/6088. Administrasjonen vurderer at risikoen for forureina avrenning ikkje er like stor for gjeverande del av arbeidet og i bruksfasen. Søkjar opplyser at overvatn vi bli ledet til fordrøyingsmagasin i grunn med overløp som blir kopla til kommunal overvassleidning. Kapasiteten til dette skal utvidast med ca. 1500 m³. Slik administrasjonen forstår det er det to overvassleidningar i nærleiken av tiltaket. Eitt som førar midt ut i Mjåtveitelva, og eitt som hamner på nedsida av elvemuslingen og ut i sjøen. Søkjaren må sørge for at overløpet koplast til den som renner ut i sjøen.

Andre vilkår som setjast for rammeløyvet:

- at ein unngår graving i nedbørsperioder,
- at mengda partiklar i vatnet som renn ut frå området ikkje må overstige 2 FTU

- kommunen varslast straks vassprøvar vis høge verdiar

GENERELL INFORMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Søknad om dispensasjon vert handsama etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
- Tiltak skal ha visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Krav til tiltaksplan finn du i byggteknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering finn du i byggteknisk forskrift § 9-7.
- Kommunens krav til handsaming av dispensasjonssøknadar finn du i plan- og bygningslova kapittel 19.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. plan- og bygningslova § 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.

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.

De må søka om løyve til igangsetting

Ikkje noko arbeid kan settast i gang før det ligg føre løyve til igangsetting, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast om løyve til igangsetting for delar av tiltaket.

De må søka om mellombels bruksløyve eller ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket kan takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 23/2519

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Josep Gayrbekov
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Notat Mjåtveitelva
Søknad om rammetillatelse - rive og oppføre ny rubbhall - gbnr 322/131 Mjåtveit
Situasjonsplan
Tegning Eksisterende Fasade
Tegning Eksisterende Plan
Tegning ny fasade
Tegning nytt plan - Plan 1. Etasje.pdf
Tegning nytt snitt - Snitt A og B.pdf
Utvendig perspektiv.pdf
Redegjørelse miljøforhold - Grunnundersøkelser – Mjåtveitflaten 11.pdf
Redgjørelse Frekhaugvinduet

Mottakarar:

Frekhaug Vinduet As
O L Tvilde As

Ulsmågvegen 7 5224
Sverresplassen 6 5700

NESTTUN
VOSS