



A Stab As
Ulsmågvegen 7
5224 NESTTUN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/4062 - 23/57168

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

Dato:
22.08.2023

Dispensasjon og rammeløyve til oppføring av kontor- og lagerbygg - gbnr 127/78 Mongstad

Administrativt vedtak: Saknr: 733/23
Tiltakshavar: Bøkevoll Eiendom As
Ansvarleg søkjar: A Stab As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå krav om antall parkeringsplassar og frå regulert byggegrense for oppføring/legalisering av kontor- og lagerbygg på følgjande vilkår:

1. Eigedomane gbnr. 127/78 og 127/83 vert slått saman innan det vert søkt om ferdigattest.

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 etablering av kontor- og lagerbygg på eigedom gbnr 127/78. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.12.2022 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 kommareglar 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.

4. Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

- 1. Det må avklarast med veg avdelinga i Alver kommune om det må søkjast om utvida bruk av avkøyrse.**
- 2. Løyve frå Arbeidstilsynet.**

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring (legalisering) av kontor- og lagerbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 52,7 m² og bygd areal (BYA) ca. 29,1 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 19,66 % BYA for eigedomane gbnr. 127/78 og 127/83, som kommunen legg til grunn skal slåast saman.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå føresegn § 26.1ii4 om krav til parkering og regulert byggegrense.

Det vert elles vist til søknad motteken 15.05.2023 og supplert 10.07.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 05.07.2023:

1. Dispensasjon frå regulert byggegrense.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 10.07.2023.

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

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Mongstad Sør, planid: 1263-12121983, er definert som næringsområde.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå krav til antall parkeringsplassar, jf. føresegn § 26.1ii4 og regulert byggegrense.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Hensynet bak parkeringskravet er å påse at det blir avsatt tilstrekkelig med areal for parkering innenfor hver næringstomt i området.

Etter vår oppfatning vil ikke hensynet som ligger bak bestemmelsene byggenrese, byggehøyde og parkering bli tilsidesatt ved en innvilgelse av dispensasjonen. Det er videre en «klar» fordel at en innvilgelse av omsøkte dispensasjoner vil gi tiltakshaver, etter nylig kjøp av gnr. 127 bnr. 78 og 83, muligheten til å få rettet opp i tidligere uryddigheter hva angår nødvendige godkjenninger etter plan- og bygningsloven. Foruten at tiltakene blir avhengig av dispensasjoner, ser vi ingen klare ulemper. Vår oppfatning er at en innvilgelse av dispensasjonene vil gi «klart» større fordeler enn ulemper.

Det er søkt dispensasjon frå regulert byggenrese med slik grunngjeving:

d. Hensynet bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt

Vi kan ikke se at tiltaket på noen som helst måte påvirker de hensyn som byggenrese langs den offentlige vegen er satt til å ivareta. Vi er følgelig av den oppfatning at hensynet som ligger bak bestemmelsen om byggenrese til offentlig (kommunal) veg ikke blir «vesentlig» tilsidesatt.

Vi kan heller ikke se at en dispensasjon i saken skal kunne gi negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet, da området ellers er relativt utbygget i henhold til reguleringsplaner.

e. Fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene

Det er en «klar» fordel at en innvilgelse av omsøkte dispensasjon gir tiltakshaver, etter nylig kjøp av gnr. 127 bnr. 78 og 83, muligheten til å få rettet opp i tidligere uryddigheter hva angår nødvendige godkjenninger etter plan- og bygningsloven – og slik at det eksisterende bygget kan få videre bruk, og med det bidra til en positiv næringsutvikling i området.

Foruten at tiltaket er avhengig av en dispensasjon, ser vi ingen klare ulemper med. Følgelig vurderer vi at tiltaket gir «klart» større fordeler enn ulemper.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune v/eigedomsforvaltning avd. veg den 15.08.2023 der det vert vist til sak 23/5445:

Alver kommune v/Eigedomsforvaltning avd. veg viser til førre i uttale i denne saka.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 22.12.2022.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 4,08 meter.

Tiltaket er ikkje plassert i tråd med byggenrese i plan.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 6,62 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 35,5 og mønehøgde på kote ca. + 40,7.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal ikkje innlagt vatn.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Før søknad om igangsetjing må det avklarast med veg avdelinga i kommunen om det er naudsynt med løyve til utvida bruk av avkøyrsløp.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 60 bilar. Ansvarleg søker opplyser at det skal søkjast om samanslåing av gbnr. 127/78 og 127/83. Ved vurdering av krav om parkeringsdekning, vil dei to eigedomane blir sett under eitt.

Terrenghandsaming

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

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal projekterast 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 søker 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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal projekterast og førast opp i samsvar med byggeteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

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

VURDERING

Generelt om dispensasjon

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 ulempene, 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.

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 kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre.

Dispensasjon frå regulert byggegrense:

Byggegrensa skal ivareta omsynet til trafikktryggleik, drift og vedlikehald av vegen, arealbehov ved framtidig utbetring og miljø på eigedommar langs vegen.

Saka har vore på uttale til vegavdelinga, dei hadde ingen merknadar til omsøkt dispensasjon. Byggesak er samd med ansvarleg søkjar om at omsynet bak byggegrense mot veg ikkje blir vesentleg tilsidesett dersom det blir gitt dispensasjon i denne saka. Videre er byggesak og einig i at fordelane er klart større enn ulempene. I denne vurderinga har ein lagt vekt på at tiltaket ikkje medfører negative følgjer for sikt og vedlikehald, samt at eksisterande bygg framleis kan nyttast.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå regulert byggegrense er oppfylt.

Dispensasjon frå krav om parkeringsareal:

Omsynet bak parkeringskravet her er at det skal vere tilstrekkeleg med parkering for dei som nyttar seg av bygget, sett i samsvar med bygningsmassen.

Reguleringsplanen legg opp til at det skal etablerast 1 parkeringsplass pr. 85 m² bebygd areal. For eigedomane gbnr. 127/78 og 127/83 vil dette tilsvare ca. 75 parkeringsplassar. I denne saka er det lagt opp til 60 parkeringsplassar.

Kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad har ikkje konkrete føresegn om parkering, men om ein ser til Kommunedelplan for Lindås så er det lagt opp til 0,5-1 parkeringsplass pr. 100 m² BRA for industri/verkstad, det vil sei ca. 42 utifrå innsendt opplysningar om BRA.

Ved etablering av 60 parkeringsplassar ligg ein godt innanfor kravet som er sett i KDP Lindås, og kommunen vurderer at behovet for parkering er dekket. Vidare er det tiltakshavar sjølv som best kan vurdere behovet for antall parkeringsplassar for denne eigedomen som i stor grad er ferdig utbygd og som kun skal nyttast i samband med næringsverksemd.

Kommunen kan ikkje sjå at omsynet bak kravet om antall parkeringsplassar blir satt vesentleg til side i denne saka.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at kravet til parkeringsdekning i overordna plan KDP Lindås er dekkja, samt at tiltakshavar har sjølv vurdert behovet til antall parkeringsplassar for den aktuelle eigedomen. Kommunen kan ikkje sjå at det er nokon ulemper som gjer seg gjeldande her.

Administrasjonen vil sette krav om at gbnr. 127/78 og gbnr. 127/83 vert slått saman.

Efter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå føresegn § 26.1iii4 om antall parkeringsplassar er oppfylt.

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 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.

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.: 23/4062

Med vennleg helsing
Alver kommune

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

A Stab As
Bøkevoll Eiendom As

Ulsmågvegen 7 5224
c/o Asset 0117
Buyout Partners
AS Postboks
1537 Vika

NESTUN
OSLO