



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/840 - 20/8656

Saksbehandlar:
Eirik Berntsen
eirik.berntsen@alver.kommune.no

Dato:
17.02.2020

Dispensasjon og løyve til endring - Næringsbygg - gbnr 137/760
Alver

Administrativt vedtak:	Saknr: 194/20
Tiltakshavar:	Galteråsen AS
Ansvarleg søkjar:	Arkoconsult AS
Søknadstype:	Søknad om endring av tiltak

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggegrense i plan for plassering av rampe.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, jf. § 20-3 vert søknad om endring av løyve datert 19.06.19 godkjent. Endringa består i å etablere ein nedkjøringsrampe samt å innreda fire kontorplassar med tilhøyrande areal i bygget.

Kommunen legg til grunn søkars opplysningar om at rampa vert ført opp innanfor arealformålet N/K/I 2, og ikkje i Vegetasjonsskjerm 5.

Tiltak

Saka gjeld søknad om endring av gitt løyve til næringsbygg, jf. vedtak datert 19.06.19. Endringa gjeld etablering av ein nedkjøringsrampe samt å innreda fire kontorplassar i bygget.

Det vert elles vist til søknad mottatt 26.11.19

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 26.11.19 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå den dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Galteråsen Industriområde planid. 1263-200903 er definert som *Næring/kontor/industri*.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrensa i reguleringsplan.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Bakgrunnen for å innta byggegrenser i plankart begrunnes blant annet med at man vil sikre lys, luft og åpenhet mellom bygg, samt en viss avstand mellom nabobebyggelse, se blant annet Direktoratets veileder til SAK10 § 6-3.

I denne saken mener vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med de hensyn som ligger til grunn for reglene om byggegrenser.

For det første innebærer tiltaket minimale terrenginngrep. Lagerbygget er allerede godkjent og rampen kommer på allerede bearbeidet areal i tilknytning til bygget, se vedlagt, situasjonskart. Tomten blir med andre ord ikke noe særlig endret av tiltaket. Selve tiltaket vil ikke føre til redusert lys, luft eller annen fysisk ulempe for naboer.

Det er heller ikke tale om boligbebyggelse. Således kan ikke de vanlige hensyn som ligger bak avstandsreglene tillegges like stor vekt fordi det ikke er noen beboere som blir negativt påvirket av plasseringen.

Overskridelsen av byggegrensen er videre av mindre art, da den ikke gjelder lagerbygget i seg selv, men kun selve rampen.

Etter dette mener vi at overskridelsen ikke vesentlig tilsidesetter de hensyn som ligger bak bestemmelsen, jfr. pbl. §§ 19-1 – 19-2, flg.

Spørsmålet så er om det foreligger fordeler som er klart større enn evt. ulemper. I denne saken må det anføres at bygging av rampe er en nødvendig forutsetning for ny virksomhet. Angitt plassering er ansett som den beste plassering på eiendommen. Ved å plassere den nær innkjørsel, blir det minimalt med trafikk inne på eiendommen mot øst. Vogntogene vil da også slippe å måtte snu inne på eiendommen eller kjøre rundt bygget. Dette gir i sin tur bedre trafikksikkerhet og forebygging mot skade på person og eiendom.

Ulempene slik vi ser det, er få. Dette fordi det er tale om en tomt som ligger relativt godt skjermet fra annen virksomhet og beboelse.

Rampen kommer nær opptil eksisterende natursti langs Galteråsen østover langs hovedveien.

4.2 Turdrag

- 4.2.1 Turdrag skal sikre tilkomst til eksisterande turstiar opp mot Tveitavarden, og fungere som ein buffer mellom industri- og bustadområde. Opparbeiding av sti skal skje mest mogleg skånsamt i terrenget. Tilrettelegging for sitjeplassar og enkle konstruksjonar for lek og fysisk aktivitet kan tillatast. Alle tiltak skal vere reversible til naturleg terreng.

Opparbeidelse av turdraget vil skje som forutsatt i plan og tilpasset det omsøkte tiltak. Slik stien er vist i reguleringsplan, mener vi den ikke kommer i konflikt med det omsøkte tiltak. Vi mener derfor at tiltaket ikke medfører noen direkte ulempe i denne sammenheng.

Etter dette mener vi at fordelene er klart større enn ulempene ved å tillate den omsøkte endringen.

Konklusjon: dispensasjon bør gis.»

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen si vegavdeling har gitt tilbakemelding på at dei ikkje har merknadar til dispensasjonen.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Vestland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 25.11.19. Tiltaket er plassert i strid med byggegrense i plan. Det er derfor søkt om dispensasjon for dette.

Vatn og avløp (VA)

Kommunens tekniske avdeling har den 11.12.19 godkjent rørleggermelding for tilkobling av VA.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Ingen endringar i forhold til gitt løyve.

Terrenghandsaming

Teikningar og snitt viser 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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal projekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. 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.

Hensynet med byggegrensa i planen er å sikra grøntbeltet og allmentas tilgang til turstien som går der. Den omsøkte nedkjøringsrampen er plassert lavt i terrenget, og vil etter vår vurdering ikkje setta desse hensyna tilsides.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på trafiksikkerheita inne på eigedomen.

Vi visar elles til søkars utgreiing, og støttar opp om denne.

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

Plassering

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 sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

GENERELL INFORMASJON

Regelverk

- Endring av tiltak er søknadspliktig etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-3/20-4, jf. 20-2, jf. 20-1.
- Kommunen sine fristar for sakshandsaming går fram av byggesaksforskrifta (SAK) § 7-1, jf. § 7-1 første ledd bokstav b).
- Tiltak skal nabovarlast i samsvar med pbl. § 21-3.
- Krav til visuelle kvalitetar i tiltaket går fram av pbl. § 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl. § 29-5.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 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, jf. fvl § 29 (1). 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.

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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.

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 føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om bygggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at rammeløyvet 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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar Plan og byggesak

Eirik Berntsen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan
Fasade teikningar
Plan og snitt

Kopi til:

Arkoconsult AS
Galteråsen AS

Postboks 103
Møllendalsveien 68B

5291
5009

VALESTRANDSFOSSEN
BERGEN

Mottakarar:

Arkoconsult AS

Postboks 103

5291

VALESTRANDSFOSSEN