



Gamle3 Hus Eiendom AS
Bellgården 1
5003 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/2056 - 22/54400

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
11.11.2022

Løyve til oppføring av verkstad-/lagerbygg - gbnr 212/149 Eikanger øvre

Administrativt vedtak:	Saknr:
Tiltakshavar:	Gamle3 Hus Eiendom AS
Ansvarleg søker:	Utmark arkitektur AS
Søknadstype:	Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve rammeløyve for oppføring av verkstad- og lagerbygg på eigedomen gbnr 212/149 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan rev. nr. 01 datert 26.11.2021 på vilkår av at avstand frå hovudbygget si sørvestre fasade og nabogrensa mot gbnr 212/132 er minst 4,5 meter. Avstand frå planert areal og til tomtegrensa for areal som ligg innanfor KBA4 skal vera minst 1 meter.
Oppdatert situasjonsplan skal sendast inn seinast ved søknad om igangsetjingsløyve.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal koplatt til kommunalt vass- og avløpsanlegg i samsvar med løyve datert 28.10.2020 i arkivsak 20/16709.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg.
5. Plassering og utforming av avkøyrsla til privat veg skal skje i samsvar med vegnormal N 100. Avkøyrsla må definerast slik at det går klart fram kor innkøyring til arealet er. Dette kan t.d. gjerast ved etablering av grøntareal inntil avkøyrsla eller liknande. Det skal vera mogleg å snu på eigen grunn. Endeleg utforming av avkøyrsla skal dokumenterast seinast ved søknad om igangsetjingsløyve.

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

1. Oppdatert situasjonsplan som viser plassering av bygg og avkøyrsløse i samsvar med vilkår over.
2. Ved planering av tomte heilt ut i tomtegrensa må det innhenta samtykke frå eigar av tilgrensande areal.
3. Oppdaterte teikningar av det minste lagerbygget der mønehøgda er påført.

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

Rammeløyvet er heimla i plan- og bygningslova § 20-2.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om rammeløyve for etablering av næringsbygg på eigedomen gbnr 212/149 på Eikanger øvre. Bygget skal innehalda verkstad og lager, kontor og personalrom for verksemda Gamle3hus AS. Eit mindre frittliggande lagerbygg inngår også i tiltaket. Det skal etablerast solcellepanel på flatt tak på hovudbygget.

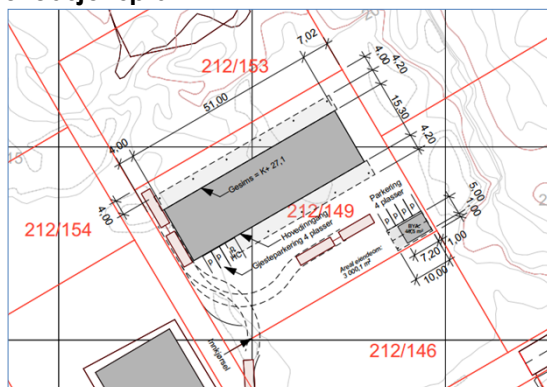
Verkstadbygget har eit bruksareal oppgitt til 1 338 m² der 300 m² ligg i 2. etasje. Den frittliggande lagerbygget har eit bruksareal opplyst til 45 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 46,1 % BRA.

Teknisk infrastruktur og planering av delområde KBA2 er godkjend etablert i sak 14/6930. Tiltaket er ferdigstilt. Planering av resterande del av eigedomen, dvs. del som ligg i delområde KBA4, inngår i søknaden.

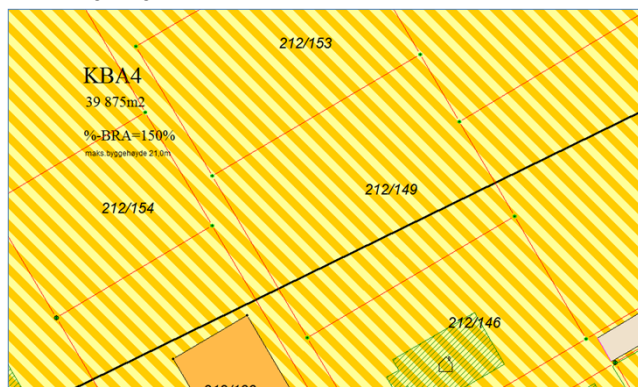
Det var opprinnleg søkt om dispensasjon frå rekkefølgekrav i reguleringsplanen for etablering av tiltaket. Søknaden om dispensasjon utgår då føresegn 1.4.4 og 1.4.7 i reguleringsplanen er endra i vedtak datert 26.08.2022.

Det vert elles vist til søknad mottatt 01.03.2022, med supplerande dokumentasjon sist mottatt 27.10.2022.

Situasjonsplan



Plankart



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming 27.10.2022 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknadar.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Eikanger næringsområde er avsett til kombinert bygge- og anleggsføremål KBA. Eigedomen ligg delvis innanfor område KBA2 og dels innanfor KBA4. Tiltaket er vurdert å vera i samsvar med plan.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på uttale til Vestland fylkeskommune, Statsforvaltaren i Vestland og Statens vegvesen. Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune har gitt uttale. Då reguleringsplanen er endra etter at søknaden var på høyring slik at dispensasjon ikkje lenger er nødvendig, er uttalane ikkje lenger relevante. Dei forhold som er tatt opp i uttalane er behandla i reguleringsendringa.

Arbeidstilsynet har gitt samtykke til planlagt tiltak i vedtak datert 10.08.2020.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan rev. nr. 01 datert 26.11.2021.

På situasjonsplanen er minste avstand mellom det minste lagerbygget og nabogrense vist til å vera 1,0 meter. Hovudbygget er plassert med minste avstand 4,0 meter til nabogrense.

Eigar av gbnr 212/146 har i dokument datert 09.01.2022 gitt samtykke til at det minste lagerbygget kan plasserast inntil 1,0 meter frå felles grense på vilkår av at tiltaket vert oppført brannteknisk på ein slik måte at det ikkje får konsekvensar for eigar sin rett til å føra opp byggverk på sin eigedom.

Eigar av gbnr 212/151 har i dokument datert 09.12.2021 gitt samtykke til at det minste lagerbygget kan plasserast inntil 1,0 meter frå felles grense.

Tiltaket er plassert i tråd med byggegrense i plan.

For verkstadbygget er det søkt om plassering overkant golv på kote ca. + 18,1 moh og gesims på kote 27,1 moh.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp ved tilkopling til kommunalt vass- og avløpsanlegg.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avløp den 28.10.2020 i arkivsak 20/16709.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg. Avkøyrsla til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Avkøyrsla til privat veg skal vera felles for eigedomane gbnr 212/146 og gbnr 212/149. Det ligg føre erklæring der eigedomane gjev gjensidig vegrett til felles avkøyrsløp slik det er søkt om.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass 7 bilar der ein av plassane er HC-parkering.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser avkøyrsløp og parkeringsplassar.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvaliteter

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvaliteter 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 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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

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

VURDERING

Plassering av tiltaket

Det går fram av plan- og bygningslova § 29-4 at *hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.*

Det går vidare fram av lova at kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres *nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:*

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller*
- b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak*

Omsøkt hovudbygning har ei byggehøgda oppgitt til 9 meter, dvs. at minste avstand til nabogrense skal vera minst 4,5 meter (bygget si halve høgda). Avstand til nabogrense mot gbnr 212/132, dvs. frå bygget si fasade mot sørvest, er oppgitt til 4,0 meter. Det er ikkje søkt om dispensasjon eller innhenta samtykke frå eigar av tilgrensande areal.

Kommunen vurderer at det er mogleg å justera plasseringa av bygget slik at minsteavstand i lovverket vert oppfylt, og godkjenner bygget si plassering på vilkår av at avstand frå bygget si vestre fasade og nabogrensa mot gbnr 212/132 er minst 4,5 meter. Oppdatert situasjonsplan skal sendast inn seinast ved søknad om igangsetjingsløyve.

Planering av del av eigedomen som ligg innanfor KBA4 inngår i søknaden. I den grad eigedomen skal planerast heilt ut i nabogrensa mot gbnr 212/132 og 212/153 må det innhentast erklæring frå eigar av desse eigedomane. Erklæring med samtykke må liggja føre før det vert gitt igangsetjingsløyve.

Før det vert gitt igangsetjingsløyve må opplysningar om plassering av det minste lagerbygget gitt ved overkant golv og mønehøgda liggja føre.

Plassering og utforming av avkøyrsla skal skje i samsvar med vegnormal N 100. Avkøyrsla må definerast slik at det går klart fram kor innkøyring til arealet er. Dette kan t.d. gjerast ved etablering av grøntareal inntil avkøyrsla eller liknande. I tillegg må det etablerast grøft mellom eigedomen og felles veg. Det skal vera mogleg å snu på eigen grunn. Endeleg utforming av avkøyrsla skal dokumenterast seinast ved søknad om igangsetjingsløyve.

Tiltaket sine visuelle kvaliteter

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse slik det går fram av gjennomføringsplan versjonsnr. 4 datert 04.10.2022.

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 INFOMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspiktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Dispensasjonsøknadar skal behandlast etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Søknad om tiltak skal nabovarslast 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 visuelle kvaliteter i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- 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.

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 igangsetjingsløyve

Ikkje noko arbeid må setjast i gang før igangsetjingsløyve er gjeve, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast om igangsetjingsløyve for delar av tiltaket.

Dykk må søka om mellombels bruksløyve eller ferdigattest

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. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/2056

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

- 8 Situasjonsplan Planlagt
- 9 Tegning Ny Fasade Verksted g3h Fasader og snitt
- 10 Tegning Ny Plan Tegn nr 2.162. Plan, snitt og fasader lager stål
- 11 Tegning Ny Plan Verksted g3h
- 12 Tegning Nytt Snitt Verksted g3h Snitt og fasader

Mottakarar:

Gamle3 Hus Eiendom AS	Bellgården 1	5003	BERGEN
Utmark arkitektur AS	Bellgården 1	5003	BERGEN