



Gamle 3 Hus AS
Bellgården 1
5003 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/8994 - 21/31403

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

Dato:
14.05.2021

Søknad om rammeløyve for oppføring av næringsbygg vert avvist - gbnr 212/149 Eikanger

Administrativt vedtak.	Saknr: 550/21
Tiltakshavar:	Gamle 3 Hus AS
Ansvarleg søkjar:	Utmark Arkitektur AS
Søknadstype:	Søknad om igangsetting av tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-1 og 20-3, jf. § 21-2, 5. ledd.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2, jf. byggesaksforskrifta § 5-4, vert søknad om rammeløyve for oppføring av næringsbygg avvist.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.

Dersom du søker på nytt må du legga ved fullstendig søknad i tråd med regelverket sine krav til dokumentasjon.

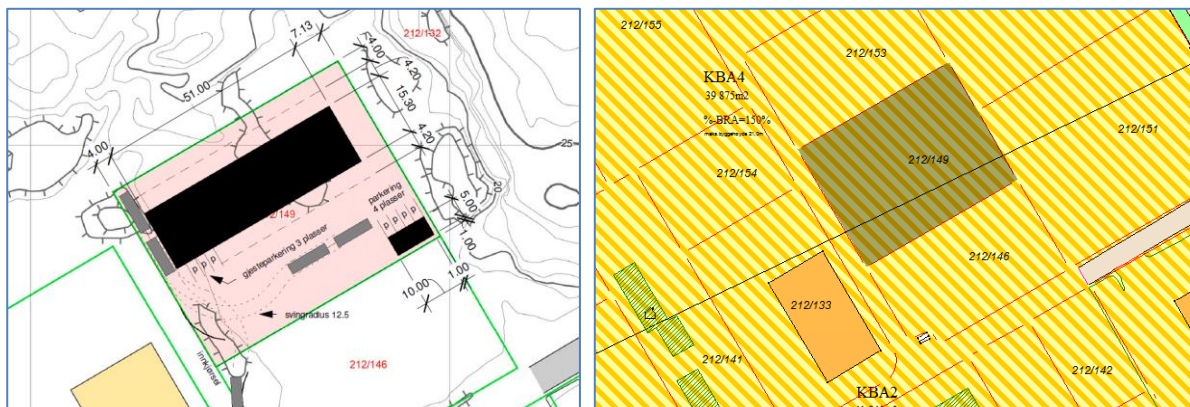
SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av næringsbygg på gbnr 212/149. Bygget som skal førast opp har eit bygd areal på 780 m² og eit bruksareal på 1 452 m².

Det vert elles viset til søknad mottatt 05.05.2020.

Situasjonsplan og plankart



Planstatus

Eigedomen er omfatta av reguleringsplan Eikangervåg næringsområde med planid. 1263-201114, der eigedomen er avsett til kombinert byggje- og anleggsområde KB2 og KB4. Omsøkt bygg ligg i sin heilskap innanfor delfelt KB4.

Det ligg rekkefølgekrav i planen knytt til utbyggingstakt og ferdigstilling av gang- og sykkelveg, jf. føresegna § 1 .4.4 og § 1 .4.7.

Av føresegn 1.4.4 går det fram at minimum 70 % av areala innafør delfelta KB1 og KB2 skal byggast ut før ein startar å byggja ut delfelta KB3 og KB4. Per i dag er ca. 35 % av delfelta KB1 og KB2 bygd ut. Rekkefølgekravet til utbyggingstakt er ikkje følgd opp og utbygging av delfelt KB4 vil vera i strid med føresegna.

Av føresegn 1.4.7 går det fram at det skal liggja føre mellombels bruksløyve for heile gang- og sykkelvegen langs E39 før utbygging av delfelt KB3 og KB4. Det er per dato ikkje gitt mellombels bruksløyve for gang- og sykkelvegen. Etablering av omsøkt tiltak vil vera i strid med føresegna.

Historikk/saksgang

Kommunen har i førebels svar datert 17.08.2020 bedt om søknaden vert supplert med følgjande dokumentasjon:

1. Søknad om reguleringsendring eller evt. søknad om dispensasjon i høve rekkefølgekrav gjeve i føresegna til reguleringsplanen. Søknad om dispensasjon skal nabovarslast.
2. Dokumentasjon på at gbnr. 212/133 og 212/151 er varsla om tiltak og også evt. søknad om dispensasjon .
3. Oppdatert situasjonsplan.

Oppdatert situasjonsplan og dokumentasjon på nabovarsel er ettersend.

Kommunen har i brev datert 23.12.2020 etterlyst avklaring i forhold til rekkefølgekrav, anten ved innsending av søknad om dispensasjon eller ved søknad om endring av reguleringsplanen. Frist for innsending av tilleggskdokumentasjon vart sett til 14.02.2021 .

Søkjar har i brev datert 11.02.2021 søkt om utvida frist for innsending av tilleggskdokumentasjon til 01.05.202. Kommunen gav utvida frist i samsvar med førespurnad.

Søkjær har i brev datert 30.04.2021, bedt om at frist for innsending av tilleggskokumentasjon vert ytterlegare forlenga med 4 veker. Dei skriv at det er forventa at arbeidet med gang- og sykkelveg vil bli ferdig innan utgangen av mai, slik at det då ikkje er nødvendig med dispensasjon.

VURDERING:

Kommunen vurderer at søknaden ikkje er tilstrekkeleg opplyst til at vi kan ta han til behandling. Tiltaket er ikkje i samsvar med plangrunnlaget.

Dersom arbeidet med gang- og sykkelvegen kan ferdigstillast innan 4 veker vil tiltaket framleis ikkje vera i samsvar med reguleringsplanen. Rekkefølgjekravet i føresegn 1.4.4 om utbyggingstakt er ikkje oppfylt. Det er heller ikkje sett i gang arbeid med å endra planen. Søknaden vert avvist.

Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta. Ved innsending av ny søknad om løyve til oppføring av nybygg må forholdet til plan vera avklart før kommunen kan behandla søknaden.

Om endring av rekkefølgjekrav og dispensasjon.

Utgangspunktet er at det ikkje er kurrant å gje dispensasjon frå rekkefølgjekrav, og at ei endring av desse bør skje gjennom endring av reguleringsplanen.

Dersom de likevel ønskjer å søkja om dispensasjon må de visa at føremålet med planen ikkje vert tilsidesett, synleggjera konsekvensane av tiltaket og avklarar tiltaket med Statens vegvesen. Vi gjer for ordens skyld merksam på at området er omfatta av bandleggingszone H710 i gjeldande KDP.

I det tilfellet det vert gjeve dispensasjon for oppstart av tiltak før rekkefølgjekrav er oppfylt, legg kommunen til grunn at ferdigstilling av rekkefølgjekrav vil vera oppfylt før det vert gjeve bruksløyve for tiltaket.

Dersom det er ønske om å fjerna rekkefølgjekrav, må dette takast gjennom endring av reguleringsplanen.

Regelverk

Søknad om tiltak etter pbl må vere komplett før kommunen kan handsame den, jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 5-4, jf. pbl § 21-4.

Søknad om tiltak må vere tilstrekkeleg opplyst før kommunen kan handsame den, jf. SAK § 5-4, jf. pbl §§ 21-2, jf. 21-4.

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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Gamle 3 Hus AS
Utmark Arkitektur AS

Bellgården 1 5003
Bellgården 1 5003

BERGEN
BERGEN