



Delta Bolig Prosjektering AS  
Grøvlesvingen 29  
5108 HORDVIK

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/5073 - 21/68339

Saksbehandlar:  
Einar Aase  
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:  
20.10.2021

## Løyve til oppføring av Lagerbygning - gbnr 322/218 Mjåtveit

**Administrativt  
vedtak:**

**Saknr: 1081/21**

**Tiltakshavar:**

Lagerbygg Mjåtveit Næringspark 1 AS

**Ansvarleg søkjar:**

Delta Bolig Prosjektering AS

**Søknadstype:**

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

### **VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert avkøyrsløse i reguleringsplan for næringsområde Mjåtveit-Dalstø for oppføring av lagerhall.**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av lagerhall på følgjande vilkår:**

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 15.09.2021 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.**

**Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:**

- 1. Det er krav om avfallsplan for dette tiltak, jf. TEK17 §9-6 første ledd bokstav a). Avfallsplan må vere levert til kommunen før ferdigattest kan gis.**

### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om oppføring av lagerhall med bygd areal (BYA) ca. 493,9 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 31,95 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, samt opparbeiding av avkøyrsløse, interne vegar og parkering.

Ansvarleg søkjar og tiltakshavar har opplyst om at alle leigetakarar til lagerhallen er privatpersonar, og at det dermed ikkje er naudsynt med samtykke frå arbeidstilsynet. Kommunen legg denne informasjonen til grunn for handsaming av søknad.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert avkøyrsløse i reguleringsplan for Mjåtveit-Dalstø.

Det vert elles vist til søknad motteken 31.05.2021 og supplert 15.09.2021 og 13.10.2021.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 26.08.2021:

1. Det var bedt om tilbakemelding på løysing for problematikk knytt til kapasitet på sløkkjevotn.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 15.09.2021. Søknad var fortsatt ikkje komplett. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 11.10.2021:

1. Avkøyrsløse som er vist i situasjonsplan er i strid med regulert avkøyrsløse etter plankart i gjeldande reguleringsplan. Søknad må supplerast med grunnngjeven dispensasjon frå regulert avkøyrsløse i plankartet.

Ber om tilbakemelding på at avkøyrsløse er i samsvar med krav i føresegn 3.3 nr.8 i reguleringsplan for Mjåtveit-Dalstø med planid: 1256201 20001.

Dersom de ikkje ynskjer å søkje dispensasjon for avkøyrsløse, må denne endrast slik at den er i samsvar med regulert avkøyrsløse i plan.

2. Det ligg ikkje føre samtykke frå arbeidstilsynet for tiltak. Det er krav om samtykke frå arbeidstilsynet i alle tilfelle der tiltak inneheld arbeidsplassar. Dette gjeld både for faste, midlertidige og sporadiske arbeidsplassar. Sjå her for meir informasjon: <https://www.arbeidstilsynet.no/tema/byggesak/>.

Forstod etter telefonsamtale at lagerhall skal nyttast for oppbevaring av utstyr for blant anna tømrarar og elektrikarar. Kommunen treng samtykke frå arbeidstilsynet for slike tiltak. Ber om å få tilsendt dokumentasjon om slikt samtykke frå arbeidstilsynet.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 13.10.2021.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 05.01.2021.

## Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Mjåtveit-Dalstø med planid: 125620120001 er definert som næring/industri/lager (N/IND/L01).

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 50 % BYA.

Tiltak må følgje krav i reguleringsplan. Syner særleg til føresegn 7.2 nr.5:

5. Mengd partiklar i vatnet (turbiditet) som renn ut frå reinsepark må ikkje overstige 2 FTU. Meland kommune skal straks varslast dersom vassprøvar viser for høge verdiar. Under anleggsarbeid i områda som kan tilføre Mjåtveitvassdraget forureining, må det minimum to gonger i veka takast vassprøvar for å halde oversyn over kor mykje partiklar det er i vatnet som renn frå anleggsområdet

## Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert avkjørsle i plan.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

**Avkjørsel i strid med reguleringsplan og det søkes med dette om dispensasjon fra regulert avkjørsel.**

Industriområdet er nå delt opp i mindre tomter og framstår i dag mer fragmentert enn plan viser. Avkjørsel for tomten er da endret for å gjøre den tilgjengelig og kunne utnytte området best mulig. Planlagt avkjørsel er oversiktlig og gir en god løsning for aktuelle tomt. Avkjørsel kommer ikke i konflikt med noe annet i plan.

## Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå vegavdeling i Alver kommune 28.07.2021:

Viser til samtale på teams og gjennomgang av sak 21/6574 og sender uttale i samband med oppføring av lagerhall i Mjåtveit industriområde.

I forhold til friskt er det ingen problem å legge avkøyrsla på dette strekket. Reagerer litt på at det er skissert avkøyrslle for personbil med  $r=4m$  til ein lagerhall. Skulle tru det vil vere behov for tilkomst med lastebil?

Krava til ei avkøyrslle skal vere slik at ein kan stå 90 grader på vegen ein skal køyre ut på og ein skal kunne sne på eiga tomt. Det skal ikkje ryggast inn og ut frå ei avkøyrslle mot trafikkert veg.

For lastebil er kravet til radius avkøyrslle  $r=12m$ . For liten lastebil er  $r=9,5m$  og vogntog 12,5m.

Når det gjeld å kunne sne på eigen grunn er det ikkje store plassen her sett frå situasjonsplan. Om tanken er at større bilar skal køyre rundt hallen er det smalt, særleg ved hjørnet som ligg 4,15 m frå vegen. Det er og knapt med 4m til grensa bak.

Ny situasjonsplan der avkøyrslle vert flytta nærmare HC og med radius 12m er å anbefale. Det bør og visast til at det er mogleg å sne på eigen grunn, evt. at det er mogleg å køyre rundt bygget med lastebil. Avkøyringsløyve bør gis med krav til utforming i samsvar med Statens vegvesen si handbok N100, med radius for lastebil.

Drenering av flater er viktig. Der gjeld same tilbakemelding som gitt av VA for Mjåtveitvassdraget ved handtering av overvatn.

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland i Alver kommune 24.08.2021:

Statsforvaltaren har vurdert at det er liten sjanse for at oppføring av sjølve bygget vil påverke elvemusling i Mjåtveit-vassdraget negativt, ettersom arealet allereie er planert.

Det er henta inn slik uttale frå Nordhordland og Gulen Interkommunale Brannførebyggjande avdeling (NGIB) 12.08.2021 og 28.09.2021:

I uttale datert 12.08.2021 viser NGIB til at det i området er lite vatn. Dette kan bli eit problem for utbygger knytt til å overhalde krav i teknisk forskrift (TEK17) knytt til vassmengde til sprinkleranlegg og sløkkjevotn. Utbyggjar må dokumentere korleis dette skal løysast. Løysing må leggjast fram for NGIB.

I uttale datert 28.09.2021 viser NGIB til at dei ikkje har innvendingar mot løysing til sløkkjevotn som er sendt inn til kommunen som tilleggskdokumentasjon datert 15.09.2021.

Det er henta inn slik uttale frå VVA-avdeling i Alver kommune 08.10.2021: VVA-avdeling legg til grunn at det kan gjevast løyve med skissert løysing som tilsendt i tilleggskdokumentasjon datert 15.09.2021.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 06.09.2021.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 4,15 meter.

Det er søkt om gesimshøgde på 7,2 meter.

### **Vatn og avløp (VA)**

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og offentleg avlaupsanlegg. Det er ikkje sendt inn søknad om slik påkopling.

Det er krav om at skildra løysning for brannvassdekning dokumentert i tilleggsopplysningar datert 15.09.2021 blir ført opp for å oppfylle krav til sløkkevatn i TEK17 §11-17.

### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

Det er søkt om dispensasjon for avkøyrsløp til kommunal veg i strid med plassering av avkøyrsløp i gjeldande reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasje plassering for bilar.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser parkering, svingradius og avkøyrsløp.

### **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 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 projekterast 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**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. 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.

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 kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltenkt avkøyrsløse i reguleringsplan vil vere vanskeleg å realisere grunna andre etablerte bygg på nabotomter. Tiltent plassering for avkøyrsløse i søknad framstår som naturleg etter etablering av andre bygg i nærområdet.

Uttale frå veg knytt til avkøyrsløse på denne strekka viser til at det ikkje er problematisk å leggje avkøyrsløse på dette strekket ut frå krav om friskt. Vegavdeling hadde ingen nye merknadar mot tiltak etter revidert situasjonsplan datert 15.09.2021 knytt til utforming av avkøyrsløse.

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

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden og ved oppdatert situasjonsplan datert 15.09.2021.

### **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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Tiltak har vore på uttale til Statsforvaltar for vurdering av om det vil vere i konflikt med elvemusling i Mjåtveit-vassdraget. Det er ikkje kome inn merknadar mot tiltak.

## Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggtknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommun 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 klagt 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.

**Mellombels bruksløyve/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.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/5073**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Einar Aase  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

Vedlegg 1 D-1 Oppdatert situasjonsplan  
6 Tegning NyFasade - Fasader Nord og Vest  
7 Tegning NyFasade - Fasader Sør og Øst.pdf  
8 Tegning NyPlan\_Plan 01  
9 Tegning NyPlan\_Plan 01 Mezzanine A.pdf  
10 Tegning NyttSnitt Snitt A-A og B-B.pdf

**Mottakarar:**

Delta Bolig Prosjektering AS      Grøvlesvingen      5108

HORDVIK



**Mottakarar:**

Lagerbygg Mjåtveit  
Næringspark 1 AS

29  
Mjukebakkane 5918  
8

FREKHAUG