



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/7582 - 21/81696

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

Dato:
06.12.2021

Løyve til oppføring av lagerbygning - gbnr 137/806 Alver

Administrativt vedtak: Saknr: 1292/21
Tiltakshavar: Helland Gruppen Næringsbygg AS
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve løyve for oppføring av lagerbygning på gbnr 137/806 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan revisjon A datert 15.09.2021, jf. 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.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og avløpsanlegg. Det må søkjast om tilkopling.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkøyrse er godkjend etablert og opparbeidd, jf. sak 18/221.

Før det vert gjeve ferdiggattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal vera oppfylt.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vera målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

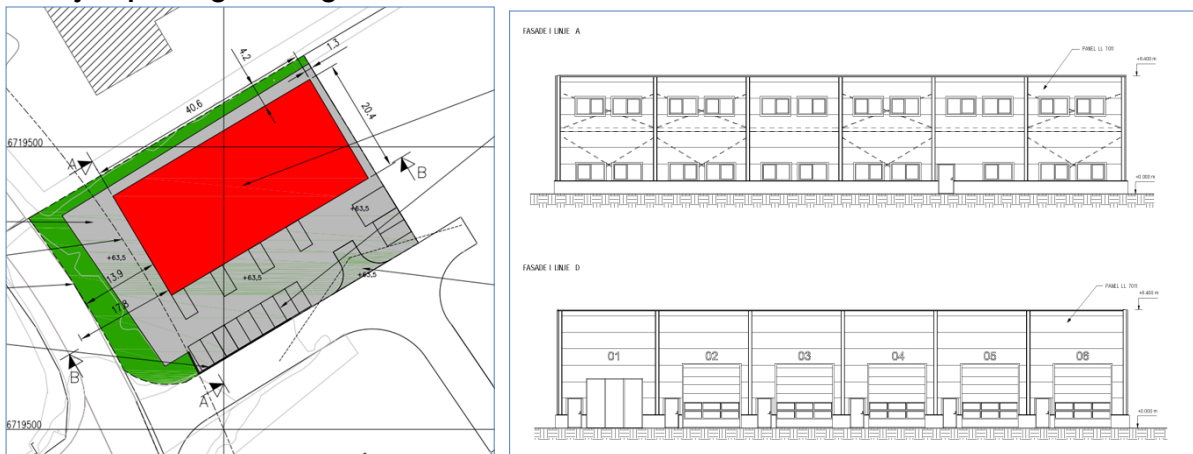
Saka gjeld søknad om oppføring av lagerbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vera 1 590,6 m² (inkludert tenkt 2. plan) og bygd areal (BYA) 825 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 51,3 % BYA.

Eigedomen er grovplanert, jf vedtak 14.10.2011 i arkivsak 11/1426.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, støttemur, samt opparbeiding av avkøyrsløp og parkeringsareal. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad mottatt 01.09.2021 med supplerande dokumentasjon mottatt 15.09.2021 og 12.11.2021.

Situasjonsplan og teikningar



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Tiltaket si plassering var ikkje i samsvar med pbl. § 29-4 slik at revidert situasjonsplan, nabosamtykke eller dispensasjon var nødvendig. Tilleggsdokumentasjon vart mottatt ved brev frå ansvarleg søker 12.11.2021.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 12.11.2021 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Reguleringsplanen for Galteråsen industriområde, planid. 1263-200903, der området er avsett til næring/kontor/industri – N/K/I 2.

Tillaten grad av utnytting etter gjeldande plan er 80 % BYA.

Tiltaket er vurdert å vera i samsvar med plan.

Uttale frå anna styresmakt

Arbeidstilsynet har gitt samtykke til tiltaket på vilkår i vedtak datert 07.10.2021.

Kommunen si avdeling for samferdsel, veg, vatn og avløp – forvaltning har gitt dispensasjon frå *Standard abonnementsvilkår for vann og avløp – Administrative bestemmelser* for plassering av støttemur med avstand på minst 2,3 meter frå kommunalt leidningsnett i vedtak datert 24.11.2021.

Nabovarsel

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

Det er sendt inn reviderte teikningar og situasjonsplan som viser endringar i terreng i samsvar med faktisk terrengnivå. Av teikningsdokumentasjonen går det fram at OK golv er endra frå kote + 63,0 til kote + 63,8. Endringa er ikkje nabovarsla. Ansvarleg søkjar skriv:

Når gjelder spørsmål om nabovarsling ifm. endrings-saken, vises i denne forbindelse til vurderingstema i pbl. § 21-3, 2. ledd som angir at varsel kan unnlates dersom tiltaket ikke, eller i liten grad, berører nabointeresser. I denne saken viser vi til at det er i et etablert næringsområde uten beboelse i nærheten. Tiltaket er i tråd med plan. Vi mener derfor at tiltaket ikke utløser krav om nytt nabovarsel.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan revisjon A datert 15.09.2021.

På situasjonsplanen er minste avstand mellom lagerbygg og nabogrense mot gbnr 137/808 vist til å vera 1,3 meter. Parkeringsareal skal plasserast med avstand 0 meter til same grenselinja.

Mur og parkeringsplass mot gbnr 137/810 skal plasserast med avstand 0 meter til felles grense.

Eigar av gbnr 37/808 har i erklæring datert 16.08.2021 gitt samtykke til at næringsbygg på gbnr 137/806 kan plasserast inntil 1 meter frå felles grense og parkeringsareal med avstand 0 meter til felles grense.

Eigarane av gbnr 137/810, som er felleseige mellom eigedomane som grensar inn til bnr 810, har gitt samtykke til plassering av støttemur og parkeringsareal med avstand 0 meter frå felles grense, jf. erklæring datert 09.08.2021 frå eigar av gbnr 137/807, erklæring datert 16.08.2021 frå eigar av gbnr 137/808 og erklæring datert 06.08.2021 frå eigar av gbnr 137/809.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om overkant golv på kote + 63,8 og gesimshøgde på kote + 72,3. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 63,5.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp.

Tiltaket skal knytast til offentleg vass- og avløpsanlegg. Framføring av kommunale vass- og avløpsleidningar til eigedomen er godkjend etablert i vedtak datert 22.02.2018 i sak 18/221. Ferdigattest er gitt. Det må sendast inn søknad om tilknytning.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Veg og avkøyrsløp til offentleg veg er godkjend etablert i vedtak datert 22.02.2018 i sak 18/221. Ferdigattest er gitt.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 16 bilar.

Terrenghandsaming

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

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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 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

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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 lagerbygg skal plasserast med avstand 1,3 meter frå felles grense mot gbnr 137/808. Tomta skal planerast heilt ut til grenselinja der parkeringsareal skal etablerast. Vidare skal det etablerast mur og parkeringsareal i grenselinja mot felles tilkomstveg som ligg på eigedomen gbnr 137/810. Det ligg føre erklæring med samtykke frå tilgrensande eigedomar.

Ved vurdering av om omsøkt tiltak kan plasserast slik det er søkt om må omsyna bak lova vurderast. I dette tilfelle vil det vera forholdet til brann som i vesentleg grad gjer seg gjeldande. Omsynet til sol, lys og utsyn vil i mindre grad vera relevante i eit industriområde.

Ei godkjenning av omsøkt plassering vil kunne gje verknadar for utnyttinga av nabo-eigedomen gbnr 137/808. Denne eigedomen er per i dag ikkje bygd ut, men kompensande brannverntak vil kunne vera nødvendig ved ei framtidig utbygging av eigedomen. Eigar av gbnr 137/808 har tatt høgde for dette og skriv i samtykkeerklæringa at dei er vel vitande om at dei ved gjennomføring av framtidig tiltak på eigen eigedom vert ansvarleg for å ivareta dei til ei kvar tid gjeldande avstandskrav og/eller branntekniske krav i plan- og bygningslova og gjeldande forskrifter. Nødvendige brannomsyn vil på denne måten verta ivaretatt. Omsøkt plassering vert godkjend.

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.

Nabovarsel

Kommunen viser til ansvarleg søkjar si utgreiing og vurderer at det ikkje er behov for ytterlegare varsling i saka.

Privatrettslege tilhøve

Nødvendige privatrettslege forhold er vurdert sikra gjennom erklæringar i saka.

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.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarlast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avløp 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.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 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.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/7582

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan
E-2 59321102A12 - Terrengprofiler
E-3 59321102A11 - Terrengprofiler
Sheet-PLAN, SEKSJON
13_tegning ny fasade
12 Tegning ny fasade E-3

Kopi til:

Galteråsen Eiendom AS	Galteråsen 10A	5916	ISDALSTØ
Helland Gruppen Næringsbygg AS	Idrettsvegen 3	5936	MANGER

Mottakarar:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
----------------	--------------	------	-------------------