



Seim Bygg AS  
Nesbrekka 28  
5912 SEIM

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/4838 - 22/23589

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

Dato:  
10.04.2022

## Dispensasjon og løyve til etablering av parkeringsplass - gbnr 172/211 Hopland

**Administrativt vedtak:** Saknr: 340/22  
**Tiltakshavar:** Bente Skare Seim og Terje Seim  
**Ansvarleg søkjar:** Seim Bygg AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett. Dispensasjon.

### VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet barnehage for etablering av parkeringsareal på eigedomen gbnr 172/211 på følgjande vilkår:

1. Dispensasjonen er mellombels og gjeld inntil arealet skal takast i bruk til barnehageføremål i tråd med reguleringsplanen.
2. Parkeringsarealet kan ikkje nyttast slik at bruken av arealet vil generera auka trafikk inn i området, ut over heimelshavar sin private bruk, eller nyttast til anlegg- og riggplass utan særskild løyve.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for opparbeiding av parkeringsplass på gbnr 172/211 slik det er søkt om og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.01.2022, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Skjæring mot f\_LEK2 skal plasserast i tråd med regulert byggegrense og sikrast med gjerde.
3. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

4. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg. Avkøyrsla til offentlig veg føl av reguleringsplanen for Seim skule med utbetring av FV 402.
5. Avkøyrsla til privat veg skal opparbeidast i tråd med gjeldande vegnormal, N100.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere 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 har heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

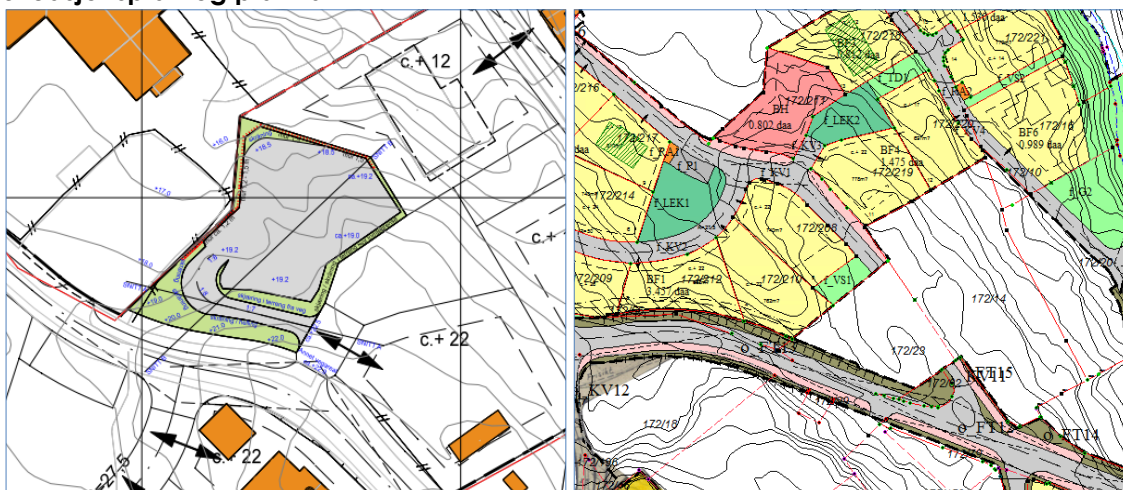
## SAKSUTGREIING

### Tiltak

Saka gjeld søknad om opparbeiding av parkeringsareal på eigedomen gbnr 172/211. Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, støttemurar, og opparbeiding av avkøyrsla. Det er søkt om dispensasjon frå arealføremålet barnehage fastsett i reguleringsplanen.

Det vert elles vist til søknad mottatt 25.05.2021, og supplerande dokumentasjon seinast mottatt 21.01.2022.

### Situasjonsplan og plankart



### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 21.01.2022 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato med tillegg for den tid søknaden har vore til uttale hos regionale styresmakter.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Nilshøyen, planid. 1263-201101, er avsett til barnehageføremål, BH.

Avkøyrsla til offentlig veg er regulert gjennom reguleringsplanen Seim skule med utbetring av FV 402, planid 1263-201007.

### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet barnehage, BH. Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

«Slik vi oppfatter tilbakemeldingen fra kommunen kreves det dispensasjon fra formål i reguleringsplanen så lenge parkeringsplassen ikke skal benyttes av barnehagen, eller til barnehageformål. I omsøkt tilfelle skal parkeringsplassen benyttes til private formål, og følgelig er tiltaket betinget av en dispensasjon fra formålet i plan.

Nåværende og tidligere eiere av tomten har tidligere vært i kontakt med barnehagen om behov for både kjøp og leie av tomten, men de var meget tydelig på at de ikke så behovet for arealet til barnehageformål i uoverskuelig fremtid. En parkeringsplass vil enkelt kunne omdefineres til barnehageformål. I praksis vil en foreta en planering av en eiendom som gir tilgang til å bruke arealet midlertidig, og frem til et behov skulle melde seg fra barnehagens side. Da vil en enkelt kunne ta tomten videre til det formålet som eiendommen er regulert til, med fordel at en allerede har foretatt grunnarbeidet på tomten. Vi anser det som positivt for området at tomten planeres som omsøkt og at en midlertidig kan benytte seg av eiendommen til parkeringsplass i påvente av at barnehagen får behov for å disponere arealet, det være seg bygningsmasse, uteareal eller parkeringsplass. Det kan i denne sammenhengen bemerkes at ingen av naboene hadde innvendinger til omsøkt tiltak ved 1. gangs nabovarsling.

Vi har forståelse for at det kan oppfattes som en ulempe å dispensere seg fra formålet i en plan, men som begrunnet over er det i prinsippet kun snakk om å disponere et areal på en midlertidig basis. Omsøkt tiltak vil på ingen måte være til hinder for verken barnehagen eller formålet i plan, og slik sett vurderer vi det til at intensjonen bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.»

#### **Uttale frå anna styresmakt**

Søknaden har vore send på høyring til Vestland fylkeskommune, Statsforvaltaren i Vestland og Alver kommune si avdeling for samferdsel, veg, vatn og avløp – forvaltning.

Vestland fylkeskommune har gitt uttale i brev datert 24.02.2022. Dei skriv:

«Det er søkt om dispensasjon frå arealføremålet i reguleringsplan og opparbeiding av parkeringsplass på eigedom gnr 172 bnr 211.

I søknaden som ligg ved brevet er det ikkje opplyst kva parkeringsplassen skal nyttast til. Alver kommune skriv den er søkt om til bruk for heimelshavarar. Vi meiner at det bør ligge føre argument for behov for parkeringsplass i staden for barnehageføremål slik eigedomen er regulert som.

Det går privat veg forbi eigedomen og ut til fylkesveg 5474 Lurevegen. Dersom kommunen gjev løyve til parkeringsplass på eigedomen, må det søkast om utvida bruk av avkøyrsløp til offentleg veg til Vestland fylkeskommune.»

Samferdsel, veg, vatn og avløp – forvaltning har gitt uttale i brev datert 23.02.2022. Dei skriv:

«Samferdsel, veg-, vatn og avløp forvaltning viser til førseparnad om uttale vedkomande søknad om dispensasjon frå arealføremål – gbnr 172/211 Hopland.

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning har ingen innvendinger om at det vert gitt mellombels dispensasjon frå arealføremål i reguleringsplan Nilshøyen (planid 1263-201101) for etablering av parkeringsplass til privat bruk for eigar av tomt.

Tilkomstveg til parkeringsplass må etablerast via f\_KV3 slik at ein unngår å krysse regulert fortau. Tilkomstvegen må etablerast ihht krav gitt i gjeldande vegnormaler.»

### **Nabovarsel**

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

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 19.01.2022.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vera 0 meter.

Eigar av gbnr 172/218 har i dokument datert 18.08.2021 gitt samtykke til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå felles grense.

Eigar av gbnr 172/186 har i dokument datert 21.05.2021 gitt samtykke til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå felles grense.

Det er søkt om planeringshøgde på ca kote + 18,5 til +19,2 m.o.h.

### **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

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

Avkøyrsløse til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplanen Seim skule med utbetring av FV 402, planid. 1263-202107.

### **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 skjøn 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).

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lova sin føremålsparagraf eller nasjonale eller regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lova sin føremålsparagraf, eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vera oppfylt. Dersom nasjonale og regionale interesser er til stades, men vert vurdert av kommunen til ikkje å vera vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vera ein del av den samla vurderinga av om fordelane er klart større enn ulempene.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafør ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for dei ulemper ein dispensasjon kan medføra.

Eigedomen gbnr 172/211 er i reguleringsplanen for Nilshøyen avsett til barnehageføremål, BH. Det går fram av punkt 3.2.1 i føresegna til planen at

*«Området skal nyttast til føremål barnehage. Maksimal % BYA er sett til 40 % og maksimal mønehøgde er sett til 9 meter. Det kan byggjast inntil 20 parkeringsplassar på området. Parkeringsplassane kan vere overdekt.»*

Eigedomen gbnr 172/211 vart avsett til barnehageføremål i planen etter ønskje frå Seim barnehage som hadde eit stor behov for fleire parkeringsplassar for både tilsette og foreldre. Ved å setja arealet av til barnehageføremål opnar planen også opp for at barnehagen kan nytta eigedomen til uteområde/leik eller på andre måtar som er nyttig for barnehagen.

I omsøkte sak skal heimelshavar opparbeida eigedomen til parkeringsplass for eigen privat bruk. Søkjar skriv at barnehagen ikkje er interessert i å verken leiga eller kjøpa arealet, og at dei heller ikkje ser noko framtidig behov for arealet per i dag. Søkjar skriv vidare at tiltaket gjeld planering av arealet slik at ein kan nytta arealet mellombels, og at det vil vera enkelt å ta arealet i bruk til barnehageføremål dersom det er aktuelt i framtida.

Det er kommunen si vurdering at planen ikkje vert sett vesentleg til side ved å ta i bruk og opparbeida parkeringsplass på eigedomen slik det er søkt om. Vi viser her til søkjar si grunngjeving for søknaden. Eigedomen skal opparbeidast til parkeringsplass, noko planen også opnar for innanfor barnehageføremålet, vidare vil tiltaket vera mellombels og ikkje til hinder for framtidig bruk av arealet til barnehageføremål i tråd med reguleringsplanen.

Parkeringsplassen får avkøyrsløse til fylkesveg via regulert privat veg. Parkeringsplassen skal opparbeidast som eit mellombels tiltak for heimelshavar sin private bruk, slik at tiltaket i lita grad vil påverka trafikkbelastninga i området samla sett, eller i forhold til den auka trafikkbelastninga ei utbygging av eigedomen i tråd med planen vil kunne gje, t.d. ved utviding av barnehagedrifta. Kommunen vurderer derfor at det ikkje er nødvendig å søkja utvida bruk av avkøyrsløse.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt særleg vekt på at planen opnar for å etablere parkeringsplass på arealet som er knytt til barnehagedrifta og at tiltaket er mellombels slik at arealet kan takast i bruk til barnehageføremål dersom det er aktuelt i framtida.

Vestland fylkeskommune skriv i uttalen at det bør liggja føre argument for at det er behov for parkeringsplass i staden for barnehageføremål slik arealet er regulert til og at det må søkjast om utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse dersom kommunen gjev løyve til parkeringsplass på området.

Kommunen er samd i at det er viktig at behovet for parkering kjem fram. Vi viser her til vurderinga over der kommunen har lagt til grunn at parkeringsarealet er for heimelshavar sin personlege bruk. Parkeringsarealet kan ikkje nyttast på ein slik måte at bruken vil generere auka trafikk inn i området, eller nyttast til anlegg- og riggplass utan særskild løyve.

Det er vidare lagt vekt på at dispensasjonen er gitt som ei mellombels løysing og ikkje vil vera til hinder for framtidig bruk av arealet til barnehageføremål i tråd med reguleringsplanen. Her bør nemnast at arealet var avsett til barnehageføremål primært for å løysa behovet for parkeringsareal for barnehagen og at reguleringsplanen opnar for etablering av parkeringsplass for inntil 20 bilar.

Eigedomen har tilkomst til offentleg veg, fylkesveg 5474 Lurevegen. Avkøyrsla til offentleg veg er regulert gjennom reguleringsplanen Seim skule med utbetring av FV 402. Det er kommunen som har mynde til å gje avkøyringsløyve innanfor regulert område. Fylkeskommunen har rett til å gje uttale.

Kommunen har i denne saka lagt til grunn, slik tiltakshavar har opplyst, at parkeringsarealet skal nyttast til heimelshavar sin personlege bruk. Opparbeiding av parkeringsplass til slik bruk vil i lita grad påverka trafikkbelastninga i området, og ikkje meir enn bruk av arealet til barnehageføremål i tråd med reguleringsplanen vil kunne gje. Kommunen vurderer derfor at nytt/utvida avkøyringsløyve i denne saka ikkje er nødvendig.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet barnehage for å etablera parkeringsplass slik det er søkt om er oppfylt.

### **Plassering**

Det skal førast opp støttemur mot eigedomane gbnr 172/218 og 172/186 innanfor regulert byggegrense. Muren er i hovudsak plassert i felles grenselinjer. Eigar av tilgrensande eigedomar, gbnr 172/186 og 172/218, har gitt samtykke til planlagt plassering. Kommunen vurderer at omsøkt mur er å vurderer som felles mur som fell inn under føresegn 2.10.1 som opnar for at fellesmurar kan plasserast i grenselinja mellom eigedomane.

Det skal etablerast skjæring mot felles leikeareal, f\_LEK2. Omsøkt tiltak vert godkjend på vilkår av at plassering skjer i tråd med regulert byggegrense mot f\_LEK2.

### **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 og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

### **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.

### **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 nabovarlast 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 byggt teknisk 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 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 offentlig 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.

### **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.: 21/4838**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik  
Rådgjevar

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

**Vedlegg:**

8227 - Seim Bygg AS - P-plass\_revidert A  
8227 - Seim Bygg AS - P-plass\_PROFILER

**Kopi til:**

Bente Skare Seim	Sollia 46	5912	SEIM
Terje Seim	Sollia 46	5912	SEIM

**Mottakarar:**

Seim Bygg AS	Nesbrekka 28	5912	SEIM
--------------	--------------	------	------