



Rolv Eide AS
Postboks 325
5343 STRAUME

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/272 - 22/33266

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

Dato:
04.05.2022

Dispensasjon frå rekkefølgjekrav og løyve til oppføring av lagerhall C - gbnr 212/150 Eikanger øvre

Administrativt vedtak: Saknr: 483/22
Tiltakshavar: Mittegetlokale Vestland AS
Ansvarleg søkjar: Rolv Eide AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett. Dispensasjon.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå rekkefølgjekrav til utbyggingstakt i føresegn 1.4.4, jf. plan- og bygningslova § 12-4 som gjeld rettsverknad av reguleringsplanen, for oppføring av lagerbygg C på eigedomen gbnr 212/150 slik det er søkt om og på følgjande vilkår:

1. Gang- og sykkelvegen skal vera ferdigstilt med ferdigattest eller mellombels bruksløyve før det vert gitt ferdigattest/mellombels bruksløyve for lagerbygget.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3, vert det gjeve løyve i eitt-trinn til oppføring av lagerbygg C på eigedomen gbnr 212/150 slik det er søkt om og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.12.2021, 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 vassverk/kloakkanlegg.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
2. Vilkår i dispensasjonsvedtaket skal vera oppfylt.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget, veg og avkøyrsløse og planering av området.

4. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
5. 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.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av lagerhall C på eigedomen gbnr 212/150. Bygget har stål berekonstruksjon og sandwich fasadeelement. Bygget vert innreia med store og små seksjonar som private og næringsdrivande kan leiga eller kjøpa, totalt 16 einingar. Lagerhallen er identisk med tidlegare godkjende lagerhallar (bygg A og B) på eigedomen, jf. vedtak i sak 21/4644.

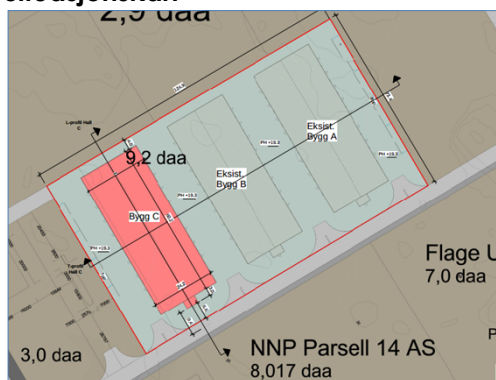
Bygget har eit bygd areal (BYA) oppgitt til 1 475 m² og eit bruksareal (BRA) oppgitt til 1 454 m². Samla utnyttingsgrad for eigedomen er opplyst til 50,35 % BRA.

Teknisk infrastruktur og planering av delområde KBA1 og KBA2 og del av KBA3 er godkjend etablert i sak 22/1610. Avkøyrslar inn på eigedomen er godkjend etablert i sak 21/4644.

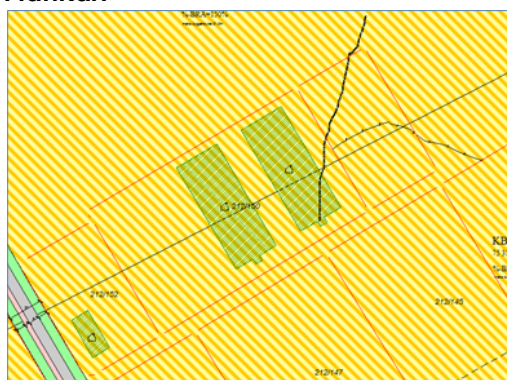
Saka omfattar søknad om dispensasjon frå rekkefølgjekrav i føresegn 1.4.4.

Det vert elles vist til søknad mottatt 11.01.2022 og supplerande dokumentasjon mottatt 04.02.2022.

Situasjonskart



Plankart



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 04.02.2022 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato, med tillegg for den tid søknaden har vore til uttale.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Eikanger næringsområde, planid 1263-201114, er avsett til areal for kombinert bygge- og anleggsmål. Eigedomen ligg delvis innanfor område KBA1 og delvis innanfor område KBA3. Tillaten grad av utnytting etter gjeldande plan er 150 % BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå rekkefølgjekrav til utbyggingstakt i føresegn 1.4.4 som seier at minimum 70 % av areala i delfelt KBA1 og KBA2 skal byggjast ut før ein startar på delfelt KBA3 og KBA4. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«På vegne av tiltakshaver søkes det herved om dispensasjon fra § 1.4.4 i reguleringsplan:
Eikanger Næringsområde, g.nr.212, b.nr.6 m.fl.

Paragrafen sier at minimum 70% av arealene i delfelt KBA 1 og KBA2 skal bygges ut før en kan starte på delfelt KBA3 og KBA4. Ved regulering av området ble det satt en deling mellom de forskjellige felt. I ettertid er det planlagt infrastruktur for hele området. Dette har resultert i at den planlagte delingen av området ikke lenger gir en naturlig utbygging.

Tomter går over i forskjellige delfelt og dette vanskelig gjør en rasjonell utbygging dersom § 1.4.4 skal være gjeldende.

Det bes derfor om dispensasjon for utbygging av felt KBA 3 og 4 før 70% av felt KBA 1 og 2 er utbygget. Argumentasjonen for dette er ovennevnte forhold. Vi kan ikke se noe negative argumenter for ikke å kunne gi dispensasjon.»

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Nordhordland og Gulen Interkommunale brannførebyggjande avdeling, NGIB. Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nordhordland og Gulen Interkommunale brannførebyggjande avdeling har gitt uttale i skriv datert 24.02.2022. Dei skriv:

«Me vil informera om at brannvesenets innsatstid ikkje er 17 min (vedlagt bilde frå tabell i brannkonsept pkt 4.7) slik det står i konseptet, men over 20 min. Brannprosjekterande har mulig tenkt at brannstasjonen ligger i Knarvik og ikkje Alversund. På grunn av dette og manglande vatntilførsel på øvre Eikanger anbefalar me at bærende hoved- og sekundærbæresystem bør få auka ytinga si til R 30 frå R 15 som prosjektert (sjå vedlagt bilde pkt 5.4).»

Arbeidstilsynet har gitt uttale i skriv datert 01.03.2022. Dei skriv:

« (...) Det er i dette tilfellet opplyst at det tredje lagerbygget som skal oppføres er av tilsvarende art som Arbeidstilsynet vurderte i vår uttalelse av 18.08.2021. Vi legger dermed også i dette tilfellet til grunn at tiltaket ikke vil brukes av virksomhet som omfattes av arbeidsmiljøloven, slik at det ikke vil være nødvendig å innhente Arbeidstilsynets samtykke. Vi viser for øvrig til vår tidligere begrunnelse:

Det er opplyst at det skal oppføres lagerbygg for videresalg i seksjoner. Arbeidstilsynet tar utgangspunkt i at lagerbygninger normalt hører under næringsvirksomhet, og har i en rekke lignende saker lagt til grunn at slike tiltak krever vårt samtykke.

Det er imidlertid i dette tilfellet opplyst at lagerbyggene i all hovedsak skal kjøpes og eies i

sameie av privatpersoner. Videre opplyses det at seksjonene selges inklusive merverdiavgift. Basert på disse opplysningene, eierform og antatt sluttbruker, legger Arbeidstilsynet i dette tilfellet til grunn at tiltaket ikke vil brukes av virksomheter som omfattes av arbeidsmiljøloven.

For det tilfelle at nåværende eller framtidig bruk vil omfatte næringsdrift og brukes av

virksomheter som omfattes av arbeidsmiljøloven, må arbeidsmiljølovens krav til arbeidsplasser være oppfylt.»

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 20.12.2021.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vera 4,0 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om overkant golv på kote ca. + 19,5 og gesimshøgde på kote + 26,1 moh.

Det er søkt om planeringshøgde på kote + 19,3 moh.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp.

Tiltaket skal knytast til offentleg vass- og avløpsanlegg. Det må sendast inn søknad om tilkopling.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Avkøyrsløp til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Avkøyrsløp til delfelt KBA1 og veg inn i området (V201) er godkjend etablert i sak 14/6930.

Avkøyrsløp til lagerhallen er godkjend etablert i sak 21/4644 som gjeld etablering av lagerhall A og B på eigedomen. Situasjonsplanen viser 7 parkeringsplassar.

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).

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

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

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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 setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafør ramma av dei omsyn 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 ulemper dispensasjonen kan medføra.

Omsynet bak rekkefølgjekrav i reguleringsplanar er å sikra at planen får dei kvalitetar som er nødvendig, til dømes ved å stilla krav til at etablering av infrastruktur, opparbeiding av friområde og liknande før utbygging startar eller byggj vert tatt i bruk.

I dette tilfelle er det rekkefølgjekravet til utbyggingstakt det er søkt om dispensasjon frå. Av føresegn 1.4.4 går det fram at 70 % av arealet i KBA1 og KBA2 (som ligg nærmast E39) skal vera utbygd før resten av området kan byggast ut.

Det er kommunen si vurdering at rekkefølgjekravet i føresegn 1.4.4 ikkje vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon for utbygging av gbnr 212/150 slik det er søkt om. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at eigedomen ligg delvis innanfor KBA1 og delvis innanfor KBA3, og at tiltaket skal knytast til veg og anlegg for vatn og avløp som er godkjend etablert innafør delområde KBA1, jf. sak 22/1610.

Det er vidare lagt vekt på at søknad om endring av det aktuelle rekkefølgjekravet til utbyggingstakt er til behandling i kommunen, jf. sak 20/15398, og at andre aktuelle rekkefølgjekrav er innfridd. Når det gjeld rekkefølgjekravet i føresegn 1.4.7 som fastset at berre KBA1 og KBA2 kan byggast ut før gang- og sykkelvegen er ferdig opparbeidd og teken i bruk, er det opplyst at gang- og sykkelvegen er ferdig og at overtaking er gjennomført. Kommunen vurderer at rekkefølgjekravet er oppfylt og at kommunen kan gje løyve til å setja i gang det omsøkte tiltaket på gbnr 212/150, men at det må setjast krav om at gang- og sykkelvegen skal vera ferdigstilt med ferdigattest/mellombels bruksløyve før tiltaka på gbnr 212/150 kan takast i bruk.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt særleg vekt på at del av eigedomen som ligg innanfor KBA1 er tilrettelagt for utbygging med nødvendig infrastruktur. Tilkomst til eigedomen skal skje via godkjend etablert veg inn i KBA1, og det same gjeld framføring av vatn og avløp til eigedomen. Vi kan ikkje sjå at ei utbygging av eigedomen der del av arealet ligg innanfor KBA3 vil gje særlege ulemper i dette tilfelle. Fordelane ved å bygga ut heile eigedomen er vurdert klart større enn ulempene ved å ta i bruk del av eigedomen som ligg innanfor KBA3.

Kommunen finn etter ei samla og konkret vurdering av vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne 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 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 søknadspiktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspiktig 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 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 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.: 22/272

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
Tegning NyFasade - Fasader Sør og Øst
Tegning NyFasade - Fasader Nord og Vest
Tegning NyFasade - Perspektiv
Tegning NyPlan_ Plan 01.
Tegning NyttSnitt_Snitt A-A og B-B
Tegning NyttSnitt- Terrengprofiler

Kopi til:

Mittegetlokale Vestland AS Sandviksbodene 5 5035 BERGEN

Mottakarar:

Rolv Eide AS Postboks 325 5343 STRAUME