



Helgesen Tekniske Bygg As
Reigstadvegen 1
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/6564 - 23/5154

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@alver.kommune.
no

Dato:
26.01.2023

Dispensasjon og rammeløyve til oppføring av verkstedsbygg - gbnr 127/108 Mongstad

Administrativt vedtak: Saknr: 076/23
Tiltakshavar: Seljelid Truckutleie As
Ansvarleg søkjar: Helgesen Tekniske Bygg As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå grønnstruktur og gang- og sykkelveg for å nytte eksisterande avkøyrsløse over gbnr. 127/109. Dispensasjonen er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve rammeløyve for oppføring av verkstad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 21.06.2022 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.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med framtidig løyve til påkopling, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan. Søknaden om tilkopling til kommunalt VA-system skal sendast inn før igangsetjingsløyve kan gjevast.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg.
5. Tiltaket må utførast slik at ein tek omsyn til mjuke trafikantar som ferdast i området.
6. Løyve frå Arbeidstilsynet gjeld.
7. Tiltaket skal ha avfallsplan.

Før det vert gjeve ferdigattest eller mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

- 1. Ferdigmelding for tilkopling til offentleg vann og avløp.**
- 2. Dokumentasjon for avfallsplan.**
- 3. SOSI-data for kontroll av plassering av nybygg og VA-leidningar.**

Rammeløyvet er heimla i plan- og bygningslova § 20-2.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av bygg som skal nyttast til verkstad, lager og vaskehall med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 2664 m² (inkl. tenkt plan) og bygd areal (BYA) ca. 1370 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 19 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, samt opparbeiding av avkjørsle, intern veg og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealformålet grønnstruktur og gang- og sykkelveg i reguleringsplan for industriområde Mongstad, planid: 1263-201307.

Det vert elles vist til søknad motteken 07.09.2022. Det ble bedt om utsett frist, frist ble sett til 20.12.2022. Dokumentasjon vart mottatt 16.12.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 28.10.2022:

1. Det er vist avkjøring frå Storemyra, området er regulert i reguleringsplan Statoil industriområde, planid: 1263-201307. Arealformålet er grønnstruktur. Det må søkjast om dispensasjon frå nemnde arealformål. Dispensasjon må grunngjevast og nabovarlast.
2. Avkjøyrslе til eigedomen ligg på gbnr. 127/109. Eigar av gbnr. 127/109 må samtykke til opparbeiding av avkjøyrslе, samt at det må ligge føre erklæring om vegrett over denne eigedomen.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 16.12.2022.

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

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplan for Mongstad industriområde, planid: 1263-20062002 er definert som industri.

Omsøkt avkjøyrslе ligg også delvis innanfor reguleringsplan for Statoil Mongstad, planid: 1263-201307, der det er regulert inn grønnstruktur og gang- og sykkelveg.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet grønnstruktur og gang- og sykkelveg.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

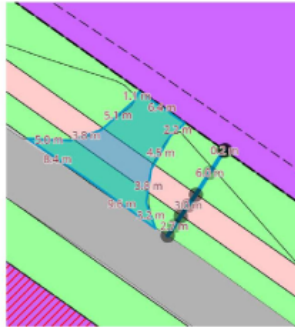
Begrunnelse

Hensynet bak bestemmelsene blir «vesentlig tilsidesatt»:

For at kommunen skal kunne innvilge dispensasjon må vilkårene i pbl. §19-2 være oppfylt. En dispensasjon må for det første ikke i vesentlig grad tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra og det må i tillegg være en overvekt av hensyn som taler for at dispensasjon kan gis.

Hensynet bestemmelsen i reguleringsplanen skal ivareta er å sikre tilstrekkelig avstand mellom bygninger og veiareal, blant annet for å ivareta trafiksikkerhet og hensyn til drift og vedlikehold av vei. I tillegg gir innslag av grøntareal en positiv visuell effekt i industriområdet.

Som det fremgår av utklippet under er det regulert inn ca. 3m grønt mot veien, etterfulgt av 3m gang- og sykkelvei før det igjen er regulert inn ett 6m grøntbelte som grenser mot industriarealet. Det totale arealet som berøres av avkjørselen er ca. 105kvm. Det er altså ett svært begrenset areal som berøres av avkjørselen.



(Utklipp av avkjørsel og regulert areal til grøntbelte og g/s-vei)

Den regulerte gang og sykkelveien er pr. tid ikke etablert og vi har heller ikke kjennskap til at det er planer for å etablere denne. En videreføring av dagens avkjørsel kan vi ikke se at vil være til hinder for etablering av gang og sykkelvei så lenge det prosjekteres en trafiksikker løsning for kryssning dersom reguleringsplanen realiseres.

Vi ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelen ved å gi dispensasjon må være «klart større» enn ulempene:

For at det skal kunne gis dispensasjon kreves det også at fordelene ved den omsøkte dispensasjonen etter en samlet vurdering er «klart større» enn ulempene.

I reguleringsplan for Mongstad Industriområde er det vist to avkjørselspiler mot o_KV1. Disse er ikke videreført i plan for Statoil Mongstad. Både gnr/bnr. 127/108 og 127/109 benytter i dag den aktuelle avkjørselen og har pr. tid ingen andre fullgode alternativer. Det vil være en stor fordel for begge disse eiendommene å få benytte seg av dagens avkjørsel slik den er opparbeidet.

Konklusjon

Samlet sett må fordelene ved å gi dispensasjon på denne bakgrunn anses å være klart større enn ulempene, slik at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på uttale til vegavdelinga i Alver kommune, men det ikkje mottatt uttale.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 127/132 ved brev av 11.08.2022 og 25.11.2022:

Det må etableres tilstrekkelig overvannshåndtering som sikrer at våre eiendommer, Gbnr 127/110 og 127/115 ikke får en vesentlig ulempe med overvannsslipp ned på eiendommene.

Det er ikke vist noe informasjon rundt VA plan e.l. som gir informasjon om håndtering av tak-/overvann.

Ved utbygging på eiendommen blir utbygger/grunneier pliktig til deltagelse i felles veilag for

Sammenbindingsveien med Gbnr 127/132.

Det er uheldig om det dispenseres fra en såpass ny reguleringsplan.

En evt. dispensasjon vil sette en uønsket presedens for gjennomføring av øvrige tiltak for å slutføre arbeidet med sammenbindingsveien i Storemyra.

Vi ber om at Alver kommune avslår søknad om dispensasjon.

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 26.08.2022.

Ansvarleg sækjar opplyser at:

Viser til mottatt nabomerknad i forbindelse med utsendt nabovarsel for søknad om nytt bygg på gnr/bnr. 127/108. Nabomerknaden vil bli vedlagt byggesøknaden til kommunen sammen med dette svarbrevet.

Overvann og takvann vil bli ivaretatt på egen eiendom slik at dette ikke blir til ulempe for naboeiendommer. Det er pr. tid ikke utarbeidet tegninger/dokumentasjon på hvordan dette skal løses. Prosjektering og detaljering av overvannsløsning er planlagt utført når prosjektet er kommet litt lenger.

Det planlegges at nytt bygg skal benytte samme avkjørsel og veiforbindelse som resten av eiendommen benytter idag.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 21.06.2022.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 9,0 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 42,7 og mønehøgde på kote ca. + 50,80

Ansvarleg sækjar opplyser at byggetomta framstår som grovplanert og at det ikkje er naudsynt med andre terrengingrep enn tilpassingar mot nybygget.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup.

Det skal søkjast om løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup før igangsetjingsløyve vert gjeve.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Det er søkt om å nytte eksisterande av avkøyrsløse som ligg på, og er felles med, gbnr. 127/109. Eftersom det i plankartet for reguleringsplanen for Mongstad industriområde ikkje er regulert inn avkøyrsløse direkte til denne eigedomen er det søkt om dispensasjon.

Reguleringsplanen vert ikkje supplert av KDP for Lindåsneset med Mongstad, jf. føresegn 8.7, samt at reguleringsplanen ikkje har føresegn om parkeringsplassar.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 16 biler der 1 er sett av til HK-parkering, samt 9 plasser for sykkelparkering. Kommunen legg til grunn at dette er tilfredsstillande.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrsløse. 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 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 prosjekterast 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

Generelt om dispensasjon

Det er to vilkår som begge må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesatt.

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 innafør 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 kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre.

Dispensasjon frå arelføremålet grønnstruktur og gang- og sykkelveg

Vurdering av omsynet

Omsynet bak grønnstruktur her er at det skal etablerast eit parkbelte som skal fungere som ein buffer mellom veg og industriområde.

Ein del bruker sykklar inne på Mongstadbasen og omsynet bak ein regulert gang- og sykkelveg langs veg er for å minimere moglegheita for at farlege forhold oppstår, samt legge til rette for, og auke, bruken av sykkel som framkomstmiddel, samt sikre tryggleiken for andre mjuke trafikantar.

Den aktuelle eigendomen 127/108 har i utgangspunktet regulert tilkomst via f_KV2. Avkjørsel i henhold til reguleringsplanen er aldri blitt etablert, ein årsak til det kan være at det mellom gbnr. 127/110 og 127/108 er svært bratt og med minst 10m i høgdeforskjell. Etablering av tilkomstveg for næring her vil kreve omfattande terrenginngrep og vil vere svært upraktisk med tanke på tunge køyretøy som skal til og frå område.

I 2008 vart det søkt om og gitt løyve til avkøyrslen på gbnr. 127/109 som skal nyttast i samband med oppføring av omsøkt verksted. Det kan vere nærliggjande å tenke at det ble gitt løyve til denne avkjørsla pga. dei terrengmessige utfordringane som nemd over.

Vidare vart det i 2010 gjort ein reguleringsendring (Statoil Mongstad) der dei to regulerte avkjørslene ikkje vart vidareført i den nye planen, heller ikkje avkjørsel etablert i 2008 som var tilkomstveg til gbnr. 127/108 og 109 vart vidareført.

På grunn av dette har gbnr. 127/108 i praksis ikkje vegtilkomst.

Ein har ingen grunn til å tro at intensjonen med planendringa gjort i 2010 var å gjere denne eigedomen utilgjengeleg for køyretøy og dermed ikkje bebyggelig.

Kommunen kan ikkje sjå at omsynet blir sett vesentleg til side i denne saken ettersom det er eit begrensa areal som blir berør av avkjørsla, om lag 105 m², samt at

grønnstruktur og gang- og sykkelveg ikkje er etablert enda, og det er usikkert når dette eventuelt vil skje. Vidare er kommunen samd med ansvarleg s kjar om at ein videreføring av eksisterande avkjørsle ikkje vil vere til hinder for etablering av grønnstruktur og gang- og sykkelveg, så lenge det prosjekterast ein sikker løsning for kryssing n r reguleringsplanen vert realisert.

Vurdering av fordelar og ulemper

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at eigedomen i praksis ikkje har anna mulighet for etablering av vegtilkomst enn slik det er omsøkt. Avkj rsle er allereie (lovleg) etablert og det er kun desse to eigedomene som ikkje er sikra tilkomst i reguleringsplanen, slik at lignande tilkomstproblem ikkje vil oppstå her senere.

Ulemper ved å gi dispensasjon er at det dispenserast frå ein nyare plan, samt at det legg føringar for framtidig utbygging ihenhold til plan som krevjer at det prosjekterast ein ny trafikkisikkerl sning for det aktuelle området.

Likevel, finn kommunen etter ei samla og konkret vurdering at vilkåra for å gje dispensasjon frå grønnstruktur og gang- og sykkelveg er oppfylt.

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltaket sine 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.

Nabomerknad

Det er motteke nabomerknad f r eigar av gbnr. 127/110 og 127/115 vedkomande handtering av overvatn. Ansvarleg s kjar har opplyst at dette vil bli ivareteke i prosjekteringa når prosjektet er kommet litt lenger.

Kommunen legg til grunn at overvatn vert ført til terreng innanfor krava som er sett i byggteknisk forskrift TEK17. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng eller ned i grunn skal det gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare eller redusert kvalitet på areala nedstraums for utsleppet.

Når det gjeld pliktig deltakelse i felles veilag for veg på gbnr. 127/132, så er dette privatrettsleg og må avklarast mellom dei aktuelle partane.

Tiltaksklasse

Kommunen legg s kjar 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 fr  Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

GENERELL INFROMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Dispensasjonsøknad behandlast etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Søknad om tiltak skal nabovarlast i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
- Tiltak skal visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Krav til tiltaksplan finn du i byggteknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering finn du i byggteknisk forskrift § 9-7.
- Kommunens krav til handsaming av dispensasjonssøknadar finn du i plan- og bygningslova kapittel 19.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. plan- og bygningslova § 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.

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.

Dykk må søka om igangsettingsløyve

Ingen arbeid må settast i gang før igangsettingsløyve er gjeve, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast igangsettingsløyve for delar av tiltaket.

Dykk må søka om mellombels bruksløyve eller 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. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/6564

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Vi innvilger søknaden om samtykke, med vilkår

D-1 5484_A-100 Situasjonsplan

D-2 5484_A-200 Terrengprofil

E-1 5484_A-300 Fasader

E-2 5484_A-310 Perspektiv

E-3 5484_A-210 Prinsippsnitt

E-4 5484_A-110 Plan 1 & Plan 2

F-1 Redegjørelse søknad om rammetillatelse

Mottakarar:

Helgesen Tekniske Bygg As Reigstadvegen 5281
1
Seljelid Truckutleie As Dokkeskjærskai 5006

VALESTRANDSFOS
SEN
BERGEN

Mottakarar:

en 23