



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen As
Hagellia 6
5914 Isdalstø

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/10604 - 22/45295

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
14.06.2022

Dispensasjon og rammeløyve til oppføring av tilbygg og parkeringsplassar - gbnr 176/28 Spurkeland

Administrativt vedtak: Saknr: 670/22
Tiltakshavar: Nordhordland og Gulen Interkommunale Renovasjonsselskap Iks
Ansvarleg søkjar: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve permanent dispensasjon frå planføresegn om regulerte mønehøgd, føremålsgrænse, planføre mål og tomteutnytting for etablering av tilbygg til administrasjonsbygg for NGIR. Dispensasjonen er heimla i plan- og bygningslova §12-4 og § 19-2.

Det vert gjeve tidsavgrensa mellombels dispensasjon frå byggjegrense mot fylkesveg og arealføre mål for etablering av 36 parkeringsplassar i BN3-område. Mellombels dispensasjon er gjeve på følgjande vilkår:

1. Dispensasjon skal vare i 2 år frå vedtaksdato. Det er høve å opparbeide parkeringsplassar slik dei er regulert i planen i område SPP i løpet av 2 år. Alternativt kan det søkjast om planendring for å regulere inn anna permanent parkeringsløyving.
2. Viss tiltaket i løpet av perioden kjem i konflikt med utbygging/utviding av fylkesveg, må det fjernast.
3. Avstand frå parkeringsplassar til vegmidte FV57 skal vere på minst 15 meter. Revidert situasjonskart skal sendast inn ved søknad om igangsetting.

Dispensasjonen er heimla i plan- og bygningslova § 19-3.

Det vert gjeve rammeløyve for tilbygg til administrasjonsbygg for NGIR og etablering av 38 parkeringsplassar på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.06.21 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 i samsvar med tidlegare løyve til påkopling.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med vilkår i utsleppsak 22/414. Vilkår frå Miljø- og tilsyn i brev av 17.02.22 skal avklarast før igangsetjingsløyve.
5. Tiltaket skal utførast i tråd med samtykkje frå Arbeidstilsynet datert 17.01.22.
6. Tiltaket får tilkomst til offentlig fylkesveg FV57. Veg og avkøyrse skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Vilkår frå Miljø- og tilsyn i brev av 17.02.22 sak 22/414 skal avklarast før igangsetjingsløyve.
2. Sikringstiltak frå COWI i geologisk rapport av 13.12.21 skal vere prosjektert og dekkja med ansvarsrett.
3. Revidert situasjonsplan med påvist avstand frå parkering til vegmidte skal sendast inn. Plan skal vise 10 sykkelparkeringar.

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

4. Innmålingsdata i SOSI (KOF)-fil skal leverast inn.
5. Dokumentasjon for gjennomført avfallsplan skal sendast inn.

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

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til administrasjonsbygg for NGIR med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 1087 m² og bygd areal (BYA) ca. 511,64 m². Totalt etter tilbygg skal bygget ha bruksareal på ca. 1695,29 m² og bygd areal på ca. 814,01 m². Utnyttingsgrad er opplyst til: 21,7% BYA i BN2, 19,7 % BYA i BAD og 16,5% BYA i BN3-område.

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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå både regulerte mønehøgd, føremålsgrense, tomteutnytting, frå byggjegrænse mot fylkesveg og frå planføremål.

Det vert elles vist til søknad motteken 22.12.21 og supplert 21.01.22, 08.04.22 og 20.04.22.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming då han var motteken 22.12.21 og frist for sakshandsaming er 16 veker frå denne dato inklusiv høyringsrunde. Fristen for sakshandsaming er utløp og gebyret for handsaming er tappt.

Tilleggsdokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 21.01.22, 08.04.22 og 20.04.22.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kjevikdalen fyllplass utviding med plan ID nr 1263-201306 er definert som BAD-føremål for administrasjonsbygget, for BN2, BN3 – næringsbebyggelse område.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA i BAD-område og 20% BYA i BN2-område.

Dispensasjon

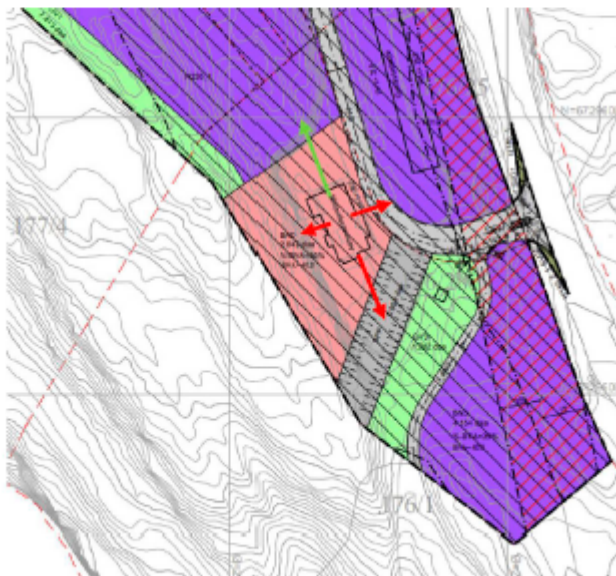
Tiltaket krev dispensasjon frå både regulerte mønehøgd, føremålsgrense, tomteutnytting, frå byggjegrænse mot fylkesveg og frå planføremål BN2 og BN3.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

1. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens § 1.1.1 Nye bygg skal plasserast innanfor formålsgrensa.

Begrunnelse for dispensasjon:

- En utbygging av administrasjonsbygget (rosa formål - BAD) mot sør, vil påvirke allerede opparbeidet parkeringsplass (grått formål - SPP), og vil også gå utenfor formålsgrensen for administrasjonsbygg. Utbygging mot øst er ikke mulig på grunn av trafikkavvikling inn og ut av anlegget (grått formål – SV3). Utbygging mot vest vil kreve store terrengendringer og mye planering. Derfor er den mest opplagte mulighet for utvidelse mot nord.



Alternative utbyggingsmuligheter

- Av hensyn til personsikkerhet er det viktig at administrasjonsbyggets funksjoner er sammenhengende.
- Formål BAD og BN2 ligger innenfor samme gårds- og bruksnummer (gbnr 176/28) og det vil derfor ikke utløse krav om tomtesammenslåing.

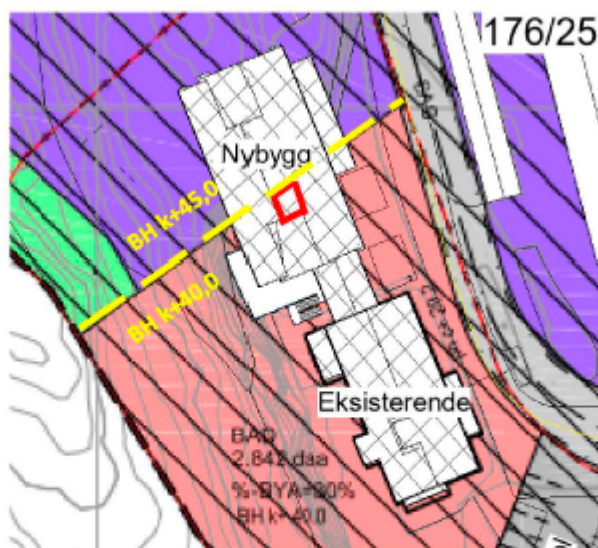
Det vurderes at fordelene ved å gi dispensasjon fra bygging hen over formålsgrensen mellom BAD og BN2 oppveier eventuelle ulemper.

2. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens § 3.1.2 Maks kotehøyde er sett til kote +40 og maks byggehøyde er 10 meter.

(Note: Teksten i § 3.1.2 er upresis! Det burde ha stått Maks mønehøyde er sett til kote + 40 i føresegnene og maks byggehøyde er 10 m. I plankartet er dette imidlertid angitt med byggehøyde BH k +40)

Begrunnelse for dispensasjon:

- Nybygg innenfor BAD/BN2 har en mønehøyde på 10,2 m og ett takoppløft for teknisk rom på 11,8 m fra planert terreng. Maks byggehøyde i reguleringsføresegnene §3 er angitt uten desimal og ved nedrunding er mønehøyden innenfor de 10 m for formål BAD. Den del av takoppløftet som ligger innenfor formål BAD er kun 4,5 meter langt men overskrider byggehøyden med 1,8 m. Det er altså bare en mindre del av takoppløftet som går over fastsatt byggehøyde. Området hvor byggehøyden er 1,8 m for høy, er vist med rødt omriss i kartutsnitt under. Samme del (4,5 m) av takoppløftet overskrider også maks kotehøyde + 40,0 m med 0,9 m.



- Takoppløftet er kun for teknisk rom. Den inntegnede høyden inne på loftet er nødvendig for å kunne plassere ventilasjonsanlegget på loftet. Takoppbygget gir en estetisk bedre løsning enn hvis man plasserte et utvendig ventilasjonsanlegg på taket.
- Det område hvor kote- og byggehøyde overstiges, ligger helt inn til formål BN2 som har 5 meter høyere maksimal byggehøyde (kote + 45,0) Se gul stippet linje i kartutsnitt over.

Det vurderes at fordelene ved å gi dispensasjon fra kote- og byggehøyde i et så begrenset område som 5 m, oppveier eventuelle ulemper.

3. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens § 3.2.1 BN1-BN4 er areal avsett til næringsformål. Her tillatas det berre med avfallsrelaterte føremål, som t.d. sorteringsanlegg.

Begrunnelse for dispensasjon:

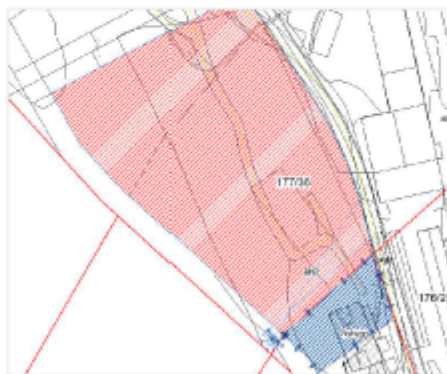
- Administrasjonsbygget er også en del av næringens arbeid med å forvalte inn og utgående avfall, massehåndtering med mer, vi mener derfor at et administrasjonsbygg ikke direkte strider mot formålet.
- Utvidelsen av administrasjonsbygget ligger på samme gårds- og bruksnummer som det eksisterende administrasjonsbygg (gbnr 176/28) Det er altså ikke nødvendig med tomtesammenslåing.
- En eventuell utbygging mot sør vil påvirke allerede opparbeidet parkeringsplass og fjerne tiltrenge parkeringsplasser som ligger godt i forhold til administrasjonsbygget.
- Av hensyn til personsikkerhet er det viktig at administrasjonsbyggets funksjoner er sammenhengende.

Det vurderes at fordelene ved å gi dispensasjon fra formål Næringsbebyggelse (BN2) til administrasjonsbygg (BAD) oppveier eventuelle ulemper.

4. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens § 3.2.8 Utnyttingsgraden innenfor BN2 er BYA=20%

Begrunnelse for dispensasjon:

- Vi har kun lagt den delen av BN2 til grunn for utregningen, som ligger på samme gbnr 176/28 som formål for BAD (se blå skravur i kart under). Dette er en relativt begrenset del av hele BN2 (se rød skravur), og ved en evt. reguleringsplanendring hadde det vært opplagt å medta dette området i BAD ettersom de ligger på samme gårds- og bruksnummer.



- Utnyttingsgraden på det begrensede område av BN2 overstiges kun med 1,7% tilsvarende 13 m².

- Hvis man regner utnyttingsgraden for både BAD og utsnittet av BN2 sammen, blir utnyttingsgraden på BYA=29% hvilket fortsatt er innenfor den fastlagte utnyttingsgrad BYA=30 % for formål BAD i reguleringsplanen.

Det vurderes at fordelene ved å gi dispensasjon utnyttingsgraden innenfor BN2 oppveier eventuelle ulemper.

5. Det søkes om dispensasjon fra Veglovens § 29 Annet ledd, 50 m byggegrense fra senterlinje fylkesveg for etablering av parkeringsplass.

Dagens reguleringsplan viser ikke byggegrense mot fylkesvei. I følge epost 18.11.2021 fra byggesaksavdelingen i Alver kommune, skal det da søkes om dispensasjon fra 50 m byggegrense i vegloven. Parkeringen ønskes etablert 13,2 m fra senter fylkesveg.

Begrunnelse for dispensasjon:

- Arealet er avsatt til Næringsbebyggelse i reguleringsplanen (!), -men det ligger en faresone for høyspentanlegg over området. Parkering ikke er ment for varig opphold, og det anses derfor som lite sannsynlig at høyspentledningen vil påvirke folk som ferdes til/fra parkeringsplassen langs fylkesvegen. Det er vedlagt uttale fra BKK datert 30.11.2021
- Parkeringsområdet ligger umiddelbart innenfor avkjørselen og man unngår derved unødig kjøring inne på anlegget.
- Det vil være mulig å gå fra parkeringsplassen til administrasjonsbygget uten at skulle krysse trafikken inn og ut av anlegget.

Det vurderes at fordelene ved å gi dispensasjon fra byggegrense mot fylkesveg for parkeringsplass oppveier eventuelle ulemper.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå Vestland fylkeskommune av 11.02.22:

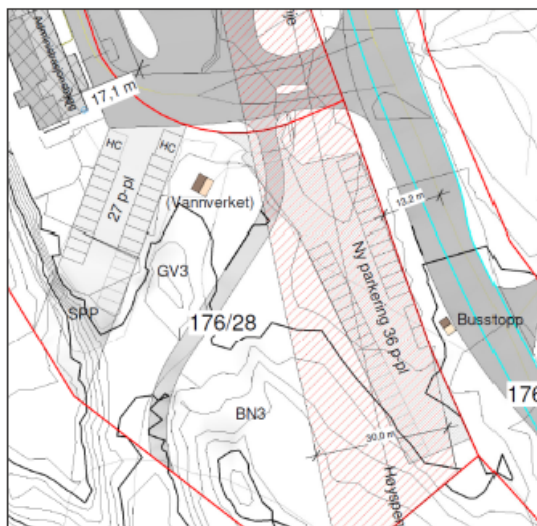
Uttale

Tilbygg til administrasjonsbygg:

Det er søkt om tilbygg til eksisterande administrasjonsbygg. Vi har ikkje merknadar til dette tiltaket.

Parkeringsplass:

Det er også søkt om dispensasjon frå arealformålet «næringsbygg» for å etablere 36 nye parkeringsplassar 13,2 meter frå vegmidte av fylkesveg 57.



Utsnitt frå situasjonskart ved søknaden.



Bilete, teke i 2021, er henta frå *Vegbilder* tenesta til Statens vegvesen.

Sidan reguleringsplanen ikkje har regulert byggegrense er det byggegrensa i veglova på tidspunktet då planen vart vedteken som gjeld, som er 50 meter. Vi er kritisk til dispensasjon frå byggegrensa og meiner den må haldast. Fylkesveg 57 er klassifisert som haldningsklasse «meget streng» jf. Rammeplan 2021-2024 som seier «tiltak bør ikkje etablerast nærare enn 50 meter».

Staden det er ønskeleg med parkeringsplassar er allereie planert og vert nytta til parkering og lagring, som vi ser på som ulovleg. Det er regulert parkeringsplass i planen som vi meiner bør nyttast.

Eit alternativ kan vera å gje dispensasjon for ein midlertidig parkeringsplass innanfor BN3 i planen, til arealet med planføremål SPP er ferdig opparbeida. Parkeringsplassen må likevel trekkast lengre vekk frå fylkesvegen enn det er søkt om no.

Det er henta inn slik uttale frå Samferdsel, veg, vatn og avløpsavdelinga her av 07.04.22:

Fylkeskommunen er uttalemynde og ikkje vedtaksmynde i regulert område.

Ser parkeringsplassen er tenkt innanfor område med for sikringssone.

Som vegmynde langs kommunale vegar vil vi anbefale at det ikkje gis dispensasjon for parkering så nærme vegen som tenkt i skisse, men at den blir trekt vekk fra fv57 og plassert bakenfor sikringsone merka med grønn pil.



Vi mener ikke det er hensiktsmessig å planere ytterligere i BN3 i forbindelse med denne byggesaken, så lenge plassen under høyspenttråen allerede er opparbeidet og BKK ikke har motforestillinger til å bruke feresonen for høyspent trase for parkering. Se kopi av uttale fra BKK under (den er også vedlagt søknaden):

Det er henta inn slik uttale frå BKK nett as av 30.11.21:

Fra: Eivind Huse <Eivind.Huse@bkk.no>
Sendt: tirsdag 30. november 2021 07:21
Til: Ole-Henry Olsen <ole-henry.olsen@ngir.no>; Bente Iren Isdal <bente.isdal@ngir.no>
Kopi: Jon Inge Fjellsbø <JonInge.Fjellsbo@bkk.no>
Emne: SV: Parkeringsplass, formalisering av bruk eksisterende parkeringsplass. (under 132 k volts linje)

Hei,

Vi har nå kontrollert avstander basert på deres koordinater. Det er tilstrekkelig avstand til parkeringsplass slik at denne kan tillates å asfaltere og ta i bruk.

Når dette er sagt, ser vi at parkeringsplassen benyttes for lagring av gjenstander. Det skal ikke være noe lagerplass under linjer og horisontal avstand til lagerplasser er den samme som for viktige bygninger; spesifisert ledertemperatur og islast: 5,5+Del>6,0m, og ved spesifisert vindlast 3,5+Del>4,0m.

Vennlig hilsen/Best Regards

Eivind Huse
Anleggsforvalter Reg.nett

BKK Nett AS | Postboks 7050, 5020 Bergen | M: +47 48262742 | www.bkk.no

Følg BKK på [Twitter](#) | [Facebook](#) | [Instagram](#) | [LinkedIn](#) | [YouTube](#)

Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 18.06.21.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 7,7 meter.

Tiltaket er plassert i strid med byggegrense i plan når det gjeld parkeringsplassar. Det er gjeve mellombels dispensasjon for parkering 15 meter frå vegmidte FV57 i saka.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 13,2 meter frå parkering til vegmidte. Administrasjonen har i vedtaket ovanfor gjeve mellombels dispensasjon til parkering på vilkår om minste avstand frå parkeringa på 15 meter frå midten av offentlig veg FV57.

Det er søkt om topp mønehøgde på kote ca. + 40,846 moh. Det er søkt om planeringshøgde på kote som for eksisterande bygg.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentlig vassverk og privat avlaup.

Det er søkt om utsleppsløysing via eksisterande slamavskiljar på 10 m³ i sak 22/414. Svaret frå Miljø og tilsyn avd. datert 17.02.22. Løysing skal godkjennast før igangsetting.

Tilkomst, avkøyrsløysing og parkering

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

Avkøyrsløysing til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser nye oppstillingsplassar for 36 bilar. Det er eksisterande plassar for 27 bilar i regulert område SPP.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser tilbygget, parkering og avkøyrsløp. 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søker opplyst at:

Tiltak

Terreng

Både nybygget og det eksisterende bygg ligger langs en ås. Planert areal er sprengt ned slik at byggene ligger under åsprofilen.

Eksisterende bygg

I det eksisterende administrasjonsbygg skal den nåværende resepsjon flyttes og H+D garderobene i 1. etasje skal slås sammen til ny garderobe for damer. Enkelte funksjoner i eksisterende bygg skal ombygges og opprustes. Det blir også nødvendig med noen tilpasninger i eksisterende fasade med hensyn til kopling mot nybygg.

Nybygg

Etter samråd med tiltakshaver, oppføres tilbygget som en tilnærmet kopi av det eksisterende administrasjonsbygg, og de to bygninger bindes sammen med en isolert gangbro i 2. etasje. Hovedmotivene fra det opprinnelige administrasjonsbygg gjentas på det nye bygg:

- Skifertak med tak-oppløft over trapp/ventilasjon
- Halvtak over inngangsparti
- Sammenhengende vindusbånd i kontorer i 2. etasje
- Fasadekledning i liggende panel
- Nåværende farge på utvendig panel videreføres.

Ny garderobe for menn plasseres i 1. etasje på nybygget, sammen med ny resepsjon og tollkontor. I andre etasje på nybygget plasseres kontorer og felles spise-/møterom med utgang til terrasse. På loftetasjen plasseres ventilasjonsanlegg/tekniske installasjoner.

Universell utforming

Prinsippene for universell utforming er lagt til grunn for utforming av nybygget. Ettersom det etableres heis i nybygget og en trinnfri gangbro i mellomrommet mellom det eksisterende og det nye bygget, oppnås det derved også tilkomst til 2. etasjen i det eksisterende bygg. Noe som det ikke har vært tidligere.

Parkeringsplasser med universell utforming plasseres så nær administrasjonsbygget og resepsjonen som mulig. Det etableres halvtak over inngangsdør og trinnfri tilkomst til terrasse i 2. etasje fra gangbro mellom byggene.

Det etableres toaletter tilrettelagt for bevegelseshemmede på begge plan.

Garderobes og dusj i 1. etasje er tilrettelagt for bevegelseshemmede og det samme er publikumsdelen med ny resepsjon og tollkontoret.

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 fr   ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, etter ei samla vurdering.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna i loven sin f  rem  lsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg satt til side.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar n  r 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 dispensasjon kan medføre.

Dispensasjon frå byggjegrænse mot fylkesveg og arealføremål for etablering av parkeringsplassar

Omsynet med byggjegrænse mot veg er å ivareta vedlikehald av veg, sikra areal for eventuell vegutviding, ivareta siktforhold.

I denne saka er det allereie etablerte parkeringsplassar på arealet det vert søkt om no. Det er naudsynt med utviding av parkering, fordi administrasjonsbygget skal utvidast. I samband med dette prosjektet må det etablerast fleire parkeringsplassar enn dei som allereie er etablert innanfor arealføremålet SPP, der parkeringsplassane er regulert.

Innanfor område BN3 ligg det faresone for h  gspentanlegg som hindrar at dette arealet kan nyttast til anlegg for varig opphald.

Søkjar ønskjer å nytte det arealet som allereie er planert til parkering i samband med denne utbygginga.

Administrasjonen si vurdering er at tiltaka skal realiserast i tråd med vedtatt reguleringsplan, og at det er det arealet som er regulert til parkering i planen som skal opparbeidast og nyttast til dette.

I denne saka har administrasjonen likevel funne grunnlag for å vurdere om det kan gjevast mellombels dispensasjon til etablering av parkering på dette arealet.

I vurderinga er det vurdert at ein mellombels dispensasjon ikkje vil ha negativ verknad på siktforhald på staden og trafikktryggleik vert ivaretatt dersom parkeringsplassane får ein minste avstand på 15 meter frå midtlinje veg.

I vurderinga er det lagt vekt på desse momenta:

- Omsyn til trong til utvida parkeringsløyising for anlegget
- Tiltaket kjem ikkje nærare vegen enn eksisterande planering
- Bruken av areala er til parkering
- Omsyn til eksisterande terrengtilhøve
- Omsyn til å unngå kryssing av trafikk på anlegget
- Omsyn til naturleg plassering innafor avkøyrse
- Tiltaket ligg i sin heilskap innanfor NGIR sitt anlegg i Kjevikdalen og er i samsvar med den eksisterande verksemda.

Då det er regulert inn arealføremål for parkering, så er det denne parkeringsplassen som skal byggjast ut i planen. Dersom den regulerte parkeringsløyisinga av ulike årsaker ikkje lar seg gjennomføra, må endra parkeringstilhøve vurderast i samband med endring av reguleringsplanen. På bakgrunn av dette er det etter administrasjonen si vurdering kun mellombels dispensasjon i denne saka som ikkje set omsyna bak planen vesentleg tilside.

Vidare er det administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje mellombels dispensasjon i denne saka er klart større enn ulempene. Ein mellombels dispensasjon vil ikkje sette omsyna bak planføremål og omsynet til byggjegrensa til side, då situasjonen framover blir tilsvarande den som er på arealet i dag. Tiltaka ligg bak busstoppet og vil ikkje føra til endra siktforhold eller hinder for trafikk, drift og vedlikehald langs fylkesvegen. Det er til fordel for søkjar at ein får løyve til etablering av tilbygg og parkering for den vidare drifta på anlegget.

Det er administrasjonen si vurdering at det gjer større fordelar enn ulemper om det vert gjeve tidsbestemt mellombels dispensasjon i 2 år for etablering av parkeringsplassar i strid med byggegrense mot veg og arealføremålet.

Etablering av parkeringsplassar på vilkår at dei plasserast 15 meter frå senter lina til fylkesveg 57.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje tidsavgrensa mellombels dispensasjon frå byggjegrense mot veg og arealføremål for etablering av parkeringsplassar er oppfylt.

Oppfølging:

Når perioden for den mellombelse dispensasjonen er gått ut vil tiltaket vere i strid med plan og må difor tilbakeførast til opphåveleg godkjent situasjon og arealføremål. I 2 års perioden må parkeringsplassar opparbeidast innanfor arealføremålet regulert til parkering, SPP. Alternativt må de starta opp prosessen med ei planending der ein får regulert inn nytt areal til parkering.

Dispensasjon frå topp mønehøgde og maks. byggehøgde

Omsynet bak regulert byggehøgde i planen er å få samspel/kontroll på utforming av framtidig bygningsmassar i vertikal plan.

Kommune viser til hovudmomenta som vart nytta i vurderinga av dispensasjon:

- Omsyn til storleik av tiltaket
- Omsyn til regulert byggehøgde
- Omsyn til verknad for omgjevnader, estetikk

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak regulert topp mønehøgde og maks byggehøgde ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Høgde for heile tilbygget er overskride med 0,2 m. Tiltaket som overskride maks kotehøgde med 0,9 m har avgrensa volum til teknisk rom. Store delar av tilbygg ligg i NB2 regulert område, der maks høgde er regulert til +45,0 og ikkje til +40,0 moh. Såleis skal ikkje overskriding av mønehøgde med 0,2 m ha verknad på næringsbygg som kan tillatast 5 meter høgare enn omsøkte tilbygg.

Administrasjonen er samd med grunngjeving frå søkjar og at høgde kunne presiserast til konkret møne eller gesimshøgde. Når det er teke stode til byggehøgde BK +40,0 er det vanskeleg å tolke om dei har meint møne eller gesimshøgde i planen.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at overskriding ligg på 0,2 m som er innafor avviksramme for byggplassering i vertikal plan. Største overskriding skjer pga. teknisk rom for ventilasjonsanlegg, som ble ikkje teke stode til i denne planen. Estetisk er det betre med omsøkt løysing enn plassering av ventilasjonsanlegg utan taket over.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå maks mønehøgde og byggehøgde er oppfylt.

Dispensasjon frå føremålsgrense og frå planføremål

Omsyn med regulert formålsgrense er å styre arealbruk til forskjellige planføremål. Tilbygget til administrasjonsbygg er omsøkt delvis i område regulert til næringsbebyggelse BN2. Dette er pga. avgrensa moglegheita å oppføre tilbygg i strid med regulert parkering SPP mot sør, i strid med trafikkavvikling i aust, store terrenginngrep i vest.

Kommune viser til hovudmomenta som vart nytta i vurderinga av dispensasjon:

- Omsyn til trong for utviding av bygg
- Omsyn til eksisterande terrengtilhøve
- Omsyn til minimalt terrenginngrep
- Omsyn til reguleringsplanen sin føremål

Administrasjonen kan ikkje sjå at formålet regulert til næringsbebyggelse NB2 i nord vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet.

Administrasjonen er samd med søkjar i at omsøkte løysing med tilbygg plassert delvis i NB2 vil gi betre terrengtilpassing og samanhengande funksjonelt administrasjonsbygg.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå føremålsgrense og planføre mål er oppfylt.

Dispensasjon frå regulert tomteutnytting

Omsyn med grad av utnytting i reguleringsplanen er å ivareta/kontrollere volumet på framtidig utbygningsmassar innafor konkrete byggefelt i tråd med planføre mål, byggets funksjon etc.

Kommune viser til hovudmomenta som vart nytta i vurderinga av dispensasjon:

- Omsyn til trong til utviding av bygg
- Omsyn til eksisterande terrengtilhøve
- Omsyn til minimalt terrenginngrep
- Omsyn til storleik på bygningsmassar

Det er regulert maks. grad av utnytting i BN2 næringsbebyggelse til 20% BYA. Tiltaket er i strid med tomteutnytting for dette feltet og overskrider tomteutnytting med 1,7% eller 13 m².

Det er regulert maks. grad av utnytting i BAD-administrasjonsbygg bebyggelse til 30% BYA. Tiltaket er i samsvar med tomteutnytting for dette feltet.

Søklar har grunngjeva dispensasjonen med følgjande:

- Hvis man regner utnyttingsgraden for både BAD og utsnittet av BN2 sammen, blir utnyttingsgraden på BYA=29% hvilket fortsatt er innenfor den fastlagte utnyttingsgrad BYA=30 % for formål BAD i reguleringsplanen.

Kommune er samd med søklar i at det er beskjeden overskriding av tomteutnytting og at det er samla sett innafor i regulert tomteutnytting for BAD-administrasjons bygg område.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå tomteutnytting er oppfylt.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggt teknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søklar si vurdering til grunn. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltaket sine 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 søklar 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.

GENERELL INFOMASJON

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.
- Dispensasjonssøknad behandlast etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Søknad om tiltak skal nabovarslast 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 byggt teknisk 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 byggt teknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering finn du i byggt teknisk 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.: 21/10604

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

9 Tegning eksisterende fasade_A0-501 - Fasade mot nord
10 Tegning eksisterende fasade_A0-502 - Fasade mot øst
11 Tegning eksisterende fasade - A0-503 - Fasade mot sør
12- Tegning eksisterende fasade -A0-504 - Fasade mot vest
16 Tegning eksisterende snitt -A0-401 - Tverrsnitt
17 Tegning ny fasade -A2-520 - Fasader med terreng
24 Tegning nytt snitt - A2-410 - Tverrsnitt, heis
38 Gjennomføringsplan
8 -KART -Situasjonsplan

Kopi til:

Nordhordland og Gulen	Lindåsvegen	5956	HUNDVIN
Interkommunale	1260		
Renovasjonsselskap Iks			

Mottakarakar:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen As	Hagellia 6	5914	Isdalstø
--	------------	------	----------