

Alver kommune v/plan og byggesak
Postboks 4
5906 Frekhaug

Vedlegg til elektronisk søknad.

Ulsmågvegen, 10.05.2023

Vår ref: 102481-1

Deres ref:

Dispensasjonssøknader, gnr. 127 bnr. 78 på Dyrholten – Mongstad – i Alver kommune

Eiendom:	Gnr. 127 bnr. 78
Tiltakets adresse:	Dyrholten – Mongstad, Alver kommune
Tiltakets art:	Pbl § 20-1 bokstav a – Oppføring av lagerhall
Tiltakshaver:	Bøkevold eiendom AS, org.nr 993214760
Ansvarlig søker:	A/Stab AS, org.nr 984548648

a. Innledning

Det er søkt om legalisering av oppført av en lagerhall.

Hallen er oppført med en mønehøyde på ca. 10,2 meter, og er delvis plassert innenfor to ulike reguleringsplaner, planID 1263-12121983 og 1263-201110. I reguleringsplan 1263-12121983 er det i § 26.1c c2 angitt at «*Det kan først opp bygninger i inntil 3 etasjer, (...)*». I forhåndskonferanse avholdt 22.09.2022 ble det imidlertid tilbakemeldt «*Reguleringsplanen seier ikkje noko om utnyttingsgrad og byggehøg, pbl § 29-4 gjer seg då gjeldande*». Plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd sier «*Bygning med (...) mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan (...)*». Tiltaket oppfattes derfor som, med henvisning til tilbakemelding i forhåndskonferanse, som i strid med plan- og bygningsloven § 29-4 – selv om tiltaket kun omfatter 1 etasje, og således kan argumenteres for at i tråd med gjeldende plan. På bakgrunn av sistnevnte forhold omsøkes dispensasjon med hensyn til byggehøyde kun subsidiært, og vi ber byggesak ta en ny vurdering av om tiltaket faktisk er avhengig av dispensasjon slik omsøkt. Vi nevner her at *hall 1* også er omfattet av 1263-201110 *Storemyra næringspark*. Innenfor sistnevnte plan er vestlig del av *hall 1* plassert innenfor felt N4, som angir høydebestemmelse. Tillat høyde 25 meter.

Det er først i etterkant av forhåndskonferanse at vi funnet at det faktisk er to gjeldende planer der hvor *hall 1* plasserer seg. For det vi kan se er altså også planID 1263-201110 *Storemyra næringspark* gjeldende for denne konkrete saken. I både nyere og eldre plan synes tiltaket som i strid med gjeldende byggegrenser. Det vil si, i eldre plan er vestlig del av hallen utenfor byggegrense, og i nyere plan er østlig del utenfor planområdet/byggeområde. Som det fremgår av vedlagt oversiktskart er altså hallen, i et område som går tvers over midt på bygget, i strid med begge gjeldende planer. Uavhengig av om det er en eller to planer som er gjeldende, så er tiltaket i strid med den eldre reguleringsplanen med hensyn til byggegrense, og det søkes dispensasjon for dette forholdet.

b. Søknad om dispensasjon

På vegne av tiltakshaver søkes det derfor om subsidiære dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd om mønehøyde over 9 meter, samt dispensasjon fra reguleringsplankart 1263-12121983/§ 26.1c om byggegrense i plan.

c. Rettslig grunnlag for dispensasjon

Hjemmelen for dispensasjon er plan- og bygningsloven § 19-2. For å innvilge dispensasjon må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke «vesentlig» tilsidesettes. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være «klart større» enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på konsekvensene for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

d. Hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra

Hensynet bak bestemmelsen om byggehøyde kan være å ivareta lysforhold samt luft- og utsiktsforhold, både for bygget i seg selv og omkringliggende bebyggelse. Hensyn til områdets karakter kan også være vektlagt ved fastsettelsen av byggehøyden, for eksempel for å sikre en ensartet bebyggelse eller for å unngå ruvende bygg.

Hovedhensynet bak bestemmelse om byggegrense er å plassere bygning på den enkelte tomt i forhold til terreng og områdets bebyggelsesstruktur. Bestemmelsen skal ivareta hensyn til brannspredning til andre byggverk, behovet for luft, lys, utsikt samt hindre innsyn. En byggegrense vil også begrense omfanget av tiltak innenfor en og samme eiendom, og følgelig sikre at det etterlates tilstrekkelig med naturlig terreng og overganger mellom ulike byggetomter innenfor et planområde.

e. Hensynet bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt

Bestemmelsene det søkes dispensasjon har i stor grad sammenfallende hensyn de skal ivareta, og er derfor i det følgende gitt en samlet begrunnelse.

Hallen som søkes legalisert er oppført i et industriområde, i felter regulert til næring. Som nevnt er hallen omfattet av to gjeldende reguleringsplaner. I den eldste planen er det gitt en «høydebestemmelse», § 26.1c c2, som sier at «*Det kan først opp bygninger i inntil 3 etasjer, (...)*», i den nyere planen er det gitt bestemmelse om tillatt høyde på 25 meter. Deler av bygget er altså diskuterbart i tråd med «høydebestemmelse» i eldre reguleringsplan, mens deler av bygget udiskutabelt er i tråd med gjeldende høydebestemmelser i nyere plan.

Når vi ser til at begge gjeldende planer regulerer arealet hallen står på til *næring*, og den nyere hallen er mer presis i sin angivelse av høydebestemmelser – og således kan argumenteres for at har vært igjennom gjennom grundigere vurderinger av hensiktsmessig byggehøyde, i planprosess – er vi av den oppfatning at en marginal økning av høyde i forhold til plan- og bygningslovens generelle krav om 9 meter til møne, bør kunne tolereres på eiendommen. Differansen mellom krav i plan- og bygningsloven og oppført høyde på bygg, er på 1,2 meter. Hallen har en mønehøyde som er 14,8 meter lavere enn det som er tillatt for deler av bygget i vest.

For byggegrense gjelder at vestlig del av bygget er plassert utenfor byggegrense i den eldre planen tiltaket omfattes av. Denne planen er fra 1983 (endret 2001). I planen synes byggegrensen mot vest å være satt relativt langt inn på eiendommen, noe som antas skyldes (et tidligere) ønske om minst mulig terrenginngrep i det mer skrånende terrenget i vest og/eller for å sikre en grønn buffer i vest. Senere, i 2012, er det vedtatt en ny plan vest for den eldre planen. Den «nye planen» omfatter i all hovedsak et område nord for omsøkte eiendom, men har også tatt med seg et smalt stykke nedover langs den eldre reguleringsplanen. I den nye planen synes det som at de har tatt innover seg at her omsøkte eiendom er utbygd i strid med plan, og at en med den nye planen har forsøkt å bringe dette

forholdet i orden ved å regulere arealet til faktisk bruk. Vi viser her til at den nye planen, med felt N4, delvis «flytter» det grønne beltet (bufferen) noe lenger vest. Imidlertid så er det et smalt areal, mellom eldre plan og ny plan, som har havnet litt i «ingenmannsland» og derfor fremdeles er å anse som i strid med byggegrense i eldre plan.



Se utklipp fra oversiktskart over. Utklippet viser hvordan et areal midt på og tvers igjennom bygget, ikke faller inn under næringsformål – hverken i eldre plan eller ny plan.

Forholdet synes å skyldes at ny plan, i stedet for å regulere feltet N4 frem til byggegrense i eldre plan, har regulert feltet delvis etter koter. Forholdet kan imidlertid også skyldes at den eldre planen kun har et rasterkart, og at den nyere planen er digitalisert (vektorisert) – slik at det var vanskelig å få helt sammenfallende linjer, og en derfor tenkte dette var en ok måte å løse det på, da arealet øst for nytt felt N4 uansett allerede var bebygget. At det har vært meningen at arealet midt på og tvers igjennom hallen ikke skulle reguleres til næring i forbindelse med arbeidet med den nye planen, har vi i alle fall vanskelig for å tro.

Ut fra ovenfornevnte kan vi uansett ikke se at den eldre planens tidligere mål om minst mulig terrenginngrep i det mer skrånende terrenget i vest og/eller behov for å sikre en grønn buffer i vest, lenger gjør seg relevant – i og med at arealer, som til og med lenger vest enn det som opprinnelig var avsatt til en slik «buffersone», nå er regulert til bebyggelse (næring) i den nye planen. Og at det har vært planlagt for først næring, så et lite grønt belte med ca. 15 meters bredde, før man igjen har næring i et belte på ca. 30 meter, og så grønt igjen, anser vi som svært lite sannsynlig at har vært et mål .

Ut fra forholdene i saken og de sammenfallende hensynene som ligger bak bestemmelsene, er vår oppfatning at all den tid det er tale om et tiltak som er i tråd med formålet næring, og i et større industriområde, så er ivaretagelse av lysforhold samt luft- og utsiktsforhold, både for bygget i seg selv og omkringliggende bebyggelse, mindre relevant for tiltaket (enn for eksempel for ett boligbygg/tiltak i boligstrøk/kontorbygg e.l.). Det er heller ikke like relevant å sikre en ensartet bebyggelse eller å unngå ruvende bygg. Bebyggelsen på eiendommen er uansett i stor grad ensartet (i all hovedsak industrihaller), og ikke ruvende (langt lavere byggehøyde enn f.eks. det den nye planer åpner opp for). Plassering av bygg med hensyn til terreng gjør seg imidlertid i utgangspunktet mer relevant, men det opprinnelige målet i den eldre planen, om minst mulig terrenginngrep i det mer skrånende terrenget i vest og/eller behov for å sikre en grønn buffer i vest, gjør seg ikke lenger relevant . Dette, som tidligere nevnt, i og med at arealer lenger vest enn det som opprinnelig var avsatt til en slik «buffersone», nå er regulert til bebyggelse (næring) i den nye planen. Å begrense omfanget av tiltak innenfor én eiendom eller et område gjør seg også relevant, vi kan

imidlertid ikke se at omsøkte eiendom og område, ikke tåler den utnyttelsen som er omsøkt – hverken med hensyn til ivaretagelse av naturlig terreng eller overganger mellom ulike byggetomter («ny» plan har endret på, og sikret ny løsning, for ivaretagelse av disse hensyn), og heller ikke med tanke på belastning på infrastruktur. Vi påpeker her at tiltaket er i tråd med tillatt utnyttelse innenfor den «nye» planen. Ivaretagelse av hensyn til brannsikkerhet er lagt til grunn at sikres gjennom prosjektering av tiltak.

Vi er følgelig av den oppfatning at hensynet som ligger bak bestemmelsene om byggehøyde og byggegrense ikke blir «vesentlig» tilsidesatt.

Vi kan heller ikke se at dispensasjoner omsøkt i saken skal kunne gi negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet.

f. Fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene

Det er en «klar» fordel at en innvilgelse av omsøkte dispensasjoner gir tiltakshaver, etter nylig kjøp av gnr. 127 bnr. 78 og 83, muligheten til å få rettet opp i tidligere uryddigheter hva angår nødvendige godkjenninger etter plan- og bygningsloven. For denne konkrete saken vil vi også understreke at tiltaket er gitt tillatelse tidligere (midlertidig brukstillatelse), og at tiltaket var klar til å søkes ferdigattest for – men i stedet ble gitt midlertidig brukstillatelse fordi tiltaket var i strid med byggegrense i den nevnte «eldre» planen. Foruten at tiltaket blir avhengig av dispensasjon, ser vi ingen klare ulemper. Følgelig vurderer vi at tiltaket gir «klart» større fordeler enn ulemper.

g. Avslutningsvis

På bakgrunn av ovennevnte vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 å være oppfylt for omsøkte dispensasjoner, og kommunen anmodes om at dispensasjoner innvilges.

Ta kontakt ved eventuelle spørsmål.

Med vennlig hilsen
for A/STAB AS

Monica Todne Haldorsen

M / 48 05 84 71
E / mth@a-stab.no