

Alver kommune v/plan og byggesak
Postboks 4
5906 Frekhaug

Vedlegg til elektronisk søknad

Ulsmågvegen, 12.05.2023

Vår ref: 102481-3

Deres ref:

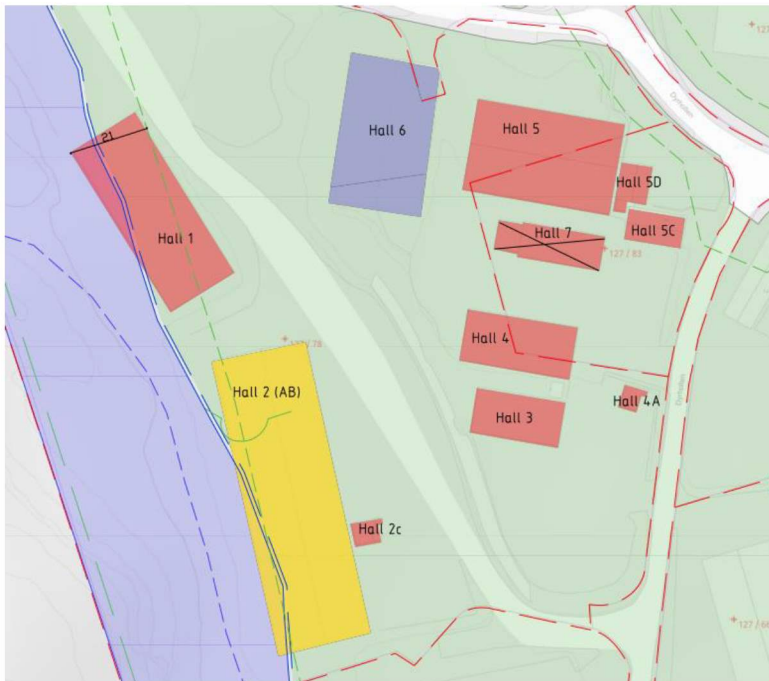
Følg brev til rammesøknad, gnr. 127 bnr. 78 på Dyrholten – Mongstad – i Alver kommune

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

I forbindelse med kjøp av eiendommer med bygg på gnr. 127 bnr. 78 og 83 med bygg på gnr. 127 bnr. 60, 78 og 83, er det avdekket at 10 av 11 av byggene som inngikk i kjøpet ikke har nødvendige godkjenninger etter plan- og bygningsloven. Tiltakshaver ønsker å bringe forholdet i orden ved å søke om legalisering av åtte byggene som inngikk i kjøpet. Godkjenning for de enkelte byggene omsøkes hver for seg, etter anbefaling fra byggesak.

Byggene på eiendommene er gitt intern benevnelse som vist under:



Denne konkrete saken gjelder hall 3 på gnr. 127 bnr. 78. Bygget er uten bygningsnummer.

Søknaden må ses i sammenheng med Bøkevold eiendom AS sine søknader om godkjenning av de fleste andre byggene på eiendommen, herunder:

- Hall 1 på gnr. 127 bnr. 78 med bygningsnummer 300279224.
- Hall 2c på gnr. 127 bnr. 78 (uten bygningsnummer).
- Hall 4 på gnr. 127 bnr. 78 og 83 med bygningsnummer 19236846.
- Hall 4a på gnr. 127 bnr. 78 (uten bygningsnummer).
- Hall 5 på gnr. 127 bnr. 78 og 83 med bygningsnummer 300103279.
- Hall 5c på gnr. 127 bnr. 83 med bygningsnummer 12499434.
- Hall 5d på gnr. 127 bnr. 83 (uten bygningsnummer).

Bygg 7 på gnr. 127 bnr. 83, registrert som kontor- og administrasjonsbygg, søkes ikke godkjenning for i denne omgang, da tiltakshaver har planer om å snarlig ta ned bygget. Søknad om riving av bygget vil sendes inn på et senere tidspunkt.

Bygg 6 på gnr. 127 bnr. 60 og 78 vil til orientering omsøkes av tredjepart (Moray), og bygg 2 på gnr. 127 bnr. 78 med bygningsnummer 23989948 er gitt ferdigattest 10.03.2008 i sak 2006/2530.

I forhåndskonferanse ble det av tiltakshaver opplyst at gjerder og porter rundet eiendommen har stått «så lenge en kan huske», og i referatet fra forhåndskonferansen fremgår det at kommunen legger til grunn at gjerder og porter er godkjent og lovlig etablert. Gjerder og porter inngår derfor ikke som en del av søknadene.

b. Tiltakshaver

Tiltakshaver er den samme som hjemmelshaver. Det foreligger fullmakt fra tiltakshaver.

c. Eiendom og eksisterende bebyggelse som berøres av tiltaket

Berørt eiendom i denne konkrete saken er gnr. 127 gnr. 78. Bygget er uten bygningsnummer.

d. Historikk

Vi er ikke kjent med at her omsøkte bygg har noen historikk hos plan- og bygningsmyndigheten.

e. Beskrivelse av tiltakets art

På vegne av tiltakshaver søkes det om legalisering av:

- Oppført lagerhall, 256 m² BRA.

f. Tiltakets størrelse og grad av utnyttning

Hallen har en høyde på ca. 3,3 meter til «gesims» og 6,4 meter til møne, og har som tidligere nevnt et areal 256 m² BRA.

I forhåndskonferanse ble det tilbakemeldt at reguleringsplan ikke sier noe om utnyttingsgrad. Det er dog samtidig angitt at U-grad er beregnet som nevnt i Byggeforskrift av 1969, og vist til definisjon og beregningsmetode for U-grad.

For å fastslå om tiltaket er i tråd med gjeldende krav til grad av utnytting, skal en benytte beregningsreglene som gjaldt på det tidspunktet gjeldende reguleringsplan ble vedtatt. U-grad er ikke lenger er brukt beregningsmetode. Når vi ser til at U-grad skal beregnes for *områder* og ikke *eiendommer*, og det ikke er mulig å finne beregninger av utnyttelse/U-grad for omkringliggende bygg og/eller eiendommer i historiske byggesaker, vil en slik beregning i praksis ikke være mulig å få på plass. Om merarbeider i denne forbindelse anses uansett som uhensiktsmessig, all den tid beregningsmetoden er å anse som utdatert.

At metoden for beregning av utnytting i form av U-grad er utdatert, synes også som at var tankegangen allerede tilbake i 2012, da *hall 1*, som det siste bygget som ble oppført av byggene som nå er i tiltakshavers eie, heller ikke anga grad av utnytting i U-grad. Vi viser her til hvordan grad av utnytting ble akseptert beregnet den gang:

	Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*					
	%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad	
a. Grad av utnytting iht. gjeldende plan	%	m ²	%	m ²		
Tomtaarealet						
b. Byggeområde/grunneiendom**	28 998 m ²			m ²		m ²
c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	-	m ²	-	m ²		+ m ²
d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler						
e. Beregnet tomtaareal (b - c) eller (b + d)	=	m ²	=	m ²		= m ²
Grad av utnytting						
Arealberegninger	m ² BYA	m ² BYA	m ² BRA	m ² BRA	m ² BTA	
f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (f. a. og e.)	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
g. Areal eksisterende bebyggelse	4 000 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
h. Areal ny bebyggelse	+ 1 000 m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²
i. Parkeringsareal	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²
j. Sum areal	= 5 000 m ²	= m ²	= m ²	= m ²	= m ²	= m ²
Beregnet grad av utnytting (f. e. og j)***	0.1 %	m ²	%	m ²		m ²

Beregnet grad av utnytting for opprinnelig søknad for hall 1

Nevnte *hall 1* er imidlertid delvis etablert innenfor planID 1263-201110 *Storemyra næringspark*, som angir både høydebestemmelser og tillat grad av utnytting, til henholdsvis 25 meter og 80 % BYA. Og all den tid vi ikke finner det hensiktsmessig eller mulig å beregne U-grad for tiltaket, har vi valgt å beregne grad av utnytting tilsvarende som for *hall 1*, med % BYA.

To av byggene (*hall 4* og *5*), som tiltaket må ses i sammenheng med, er imidlertid plassert over to bruksnummer. I det hele må tiltaket ses i sammenheng med alle søknader nevnt innledningsvis, i følgebrevets pkt. a. I søknadsblankett er derfor % BYA for *hall 3* beregnet ut fra byggeområde gitt av bnr. 78 og inkl. allerede godkjent bygg *hall 2*. I vedlegg *Underlag for beregning av utnytting* er % BYA beregnet ut fra samlet byggeområde gitt av bnr. 78 og 83 og inkl. alle andre bygg på eiendommene (herunder allerede godkjent *hall 2* samt alle andre bygg som søkes legalisert) – og beregnet til 19,66 %-BYA (se markert grønt i underlag for beregning). Vi viser i så henseende til gammel reguleringsplan og § 26.1d, som sier at

byggningsrådet kan godkjenne endring av utnyttingsgraden lokalt mellom ulike tomter innanfor det enskilde område etter ei vurdering av terrengtilpassing og tomtetilhøva.

All den tid U-grad for tiltaket ikke beregnet, vil det heller ikke være mulig å slå fast om tiltaket er i tråd med plan eller ikke på dette området.

g. Planstatus

Reguleringsplan

PlanID: 1263-12121983

Plannavn: Reguleringsplan for Mongstad sør endra

Formål: N2 – næring

Vedtatt: 1983

h. Forholdet til plangrunnlaget og plan- og bygningsloven §§ 1-8 og 29-2

- Reguleringsplan 1263-12121983
 - I reguleringsplanens § 25.1 – pkt. 1.1 *Næringsområde* er det angitt at «I område kan det setjast opp bygg for produksjon, lager, verkstad, kontor og forsyningsteneste m.v.»

Tiltaket er etter vår oppfatning i tråd med regulert formål.

- I reguleringsplanens § 26.1i – pkt. i4 er det angitt at «Innan kvar næringstomt skal det opparbeidast parkeringsareal, normalt 1 parkeringsplass pr. 85 m² bebygd areal.»

Eiendommen er opparbeidet og det er gode, og nok, muligheter for parkering. Bestemmelsen § 26.1i – pkt. i4 er uklar på om 1 parkeringsplass pr. 85 m² bebygd areal er minstekrav eller maksimumskrav, men angivelsen av at det «normalt» skal opparbeides parkering i det omfang som nevnt, gir etter vår oppfatning rom for fleksibilitet. Vedlagt søknaden er eget situasjonskart som viser eiendommen med inntegnet parkering. Om byggesak finner det nødvendig kan det tegnes inn mer parkering, eller ev. mindre.

Vi kan ellers ikke se at det er bestemmelser i gjeldende reguleringsplan som er til hinder for at tiltaket kan gis godkjenning.

For bestemmelse om utnyttingsgrad, se punkt f i dette dokument.

- Pbl. § 1-8
Tiltaket er ikke i konflikt med plan- og bygningsloven § 1-8 om forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.
- Pbl. § 29-2
Etter vårt syn så innehar tiltaket gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

i. Ivaretagelse av krav til universell utforming

Ikke relevant for tiltaket.

j. Tiltakets sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, og behov for eventuelle sikringstiltak

Ikke aktuelt for tiltaket.

k. Konsekvensanalyse som framgår av byggt teknisk forskrift § 9-4

Ikke aktuelt for tiltaket.

l. Minsteavstand til nabogrenser, annen bebyggelse, kraftlinjer, vegmidte, vann- og avløpsledninger

Tiltaket er ikke i konflikt med gjeldende minsteavstandskrav til nabogrenser, kraftlinjer, vegmidte eller vann- og avløpsledninger.

m. Atkomst, vannforsyning, avløp

Berørt eiendom er regulert og forhold som angår atkomst anses derfor som vurdert og ivaretatt gjennom plan. Om byggesak skulle være av en annen vurdering, ber vi om at saken oversendes aktuelle vegmyndighet for godkjenning, jf. plan- og bygningsloven § 21-5 og den kommunale bygningsmyndighetens samordningsplikt.

Hall 3 skal ikke tilknyttes vann og avløp.

n. Dispensasjoner

Tiltaket er etter det vi kan se ikke avhengig av dispensasjon.

Som angitt under pkt. f så er ikke U-grad beregnet for tiltaket, og det har derfor heller ikke vært mulig å slå fast om tiltaket er i tråd med plan eller ikke på dette området. Om byggesak er av den vurdering at dette forholdet medfører behov for dispensasjon fra reguleringsplankart 1263-12121983/§ 26.1d om U-grad, ber vi om at vi gis anledning til å supplere søknaden med slik dispensasjon.

o. Forhåndskonferanse

Det er avholdt forhåndskonferanse i saken. Se referat ref. 22/6498 – 22/72934 datert 23.09.2022.

p. Tegninger og målsatt situasjonsplan

Elektronisk søknad er vedlagt plan-, snitt- og fasadetegninger, målsatt situasjonsplan for det konkrete tiltaket, situasjonsplan med inntegnet parkering, og et oversiktskart over alle byggene som vil søkes godkjenning for og som søknaden må ses i sammenheng med.

q. Nabovarsling

Tiltaket er nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader fra naboer eller gjenboere.

Unnlatt varslet

Naboer og gjenboere med c/o adresse Asset Buyout Partners as (vist med «blå hake» i bildet under), er søster- eller datterselskap i samme eiendoms konsern og således samme som tiltakshaver/hjemmelshaver, og dermed unnlatt varslet. Tiltaket berører åpenbart ikke deres egne interesser, og varsel kan unnlates etter plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd.

Behandling Naboliste Nabovarsel Status

Trykk "Velg fra kart" for å legge til naboer i din naboliste. Dersom du ønsker å varsle forretningsfører/styret istedenfor alle seksjonseiere i et sam-
hjelpevideoer om du har spørsmål til hvordan du nabovarsler.

+ Velg fra kart Fiere valg Rapporter

<input type="checkbox"/>	Eiendommens adresse	Gnr.	Bnr.	Navn på eier/fester	Hjemmel	Postadresse	E-post
▼ Gnr: 127 Bnr: 58							
<input checked="" type="checkbox"/>	Dymolten 37	127	58	Mongstad Administrasjon AS	HH	c/o Asset Buyout Partners AS Postboks 1537 Vikå	
▼ Gnr: 127 Bnr: 60							
<input type="checkbox"/>		127	60	ALVER KOMMUNE	HH	Postboks 4	
▼ Gnr: 127 Bnr: 66							
<input checked="" type="checkbox"/>	Dymolten 16	127	66	Mongstad Administrasjon AS	HH	c/o Asset Buyout Partners AS Postboks 1537 Vikå	
▼ Gnr: 127 Bnr: 67							
<input type="checkbox"/>	Dymolten 17	127	67	Hamregruppen AS	HH	Postboks 2 Fana	
▼ Gnr: 127 Bnr: 68							
<input type="checkbox"/>	Dymolten 14	127	68	Hamregruppen AS	HH	Postboks 2 Fana	
▼ Gnr: 127 Bnr: 69							
<input checked="" type="checkbox"/>		127	69	Mongstad Administrasjon AS	HH	c/o Asset Buyout Partners AS Postboks 1537 Vikå	
▼ Gnr: 127 Bnr: 85							
<input checked="" type="checkbox"/>		127	85	BØKEVOLL EIENDOM AS	HH	c/o Asset Buyout Partners AS Postboks 1537 Vikå	
▼ Gnr: 127 Bnr: 86							
<input checked="" type="checkbox"/>	Dymolten 21	127	86	Mongstad Administrasjon AS	HH	c/o Asset Buyout Partners AS Postboks 1537 Vikå	
▼ Gnr: 127 Bnr: 92							
<input checked="" type="checkbox"/>		127	92	Mongstad Administrasjon AS	HH	c/o Asset Buyout Partners AS Postboks 1537 Vikå	
▼ Gnr: 127 Bnr: 125							
<input type="checkbox"/>		127	125	AASHILD MARIE HOPE HERLAND	HH	MONGSTADVEGEN 826	
<input type="checkbox"/>		127	125	OVE HERLAND	HH	MONGSTADVEGEN 826	
▼ Gnr: 127 Bnr: 142							
<input checked="" type="checkbox"/>		127	142	MYRA EIGEDOM AS	HH	c/o Asset Buyout Partners AS Postboks 1537 Vikå	

r. Forholdet til andre myndigheter

Søknad om Arbeidstilsynets samtykke er under utarbeidelse. Nødvendig samtykke vil vedlegges søknad om igangsettingstillatelse.

Søknaden er ikke oversendt andre myndigheter i forkant av byggesøknad. Dersom nødvending ber vi om at saken oversendes aktuelle myndigheter, jf. plan- og bygningsloven § 21-5 og den kommunale bygningsmyndighetens samordningsplikt.

s. Erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan

Elektronisk søknad er vedlagt nødvendige erklæringer om ansvarsrett og *versjon 1* av gjennomføringsplan.

t. Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse

Tiltaket får krav om avfallsplan.

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