

Naboer og gjenboere

Bergen, den 12. april 2023

Vår ref: 102481

Deres ref:

Følg brev til nabovarsel – gnr. 127 bnr. 78 og 83

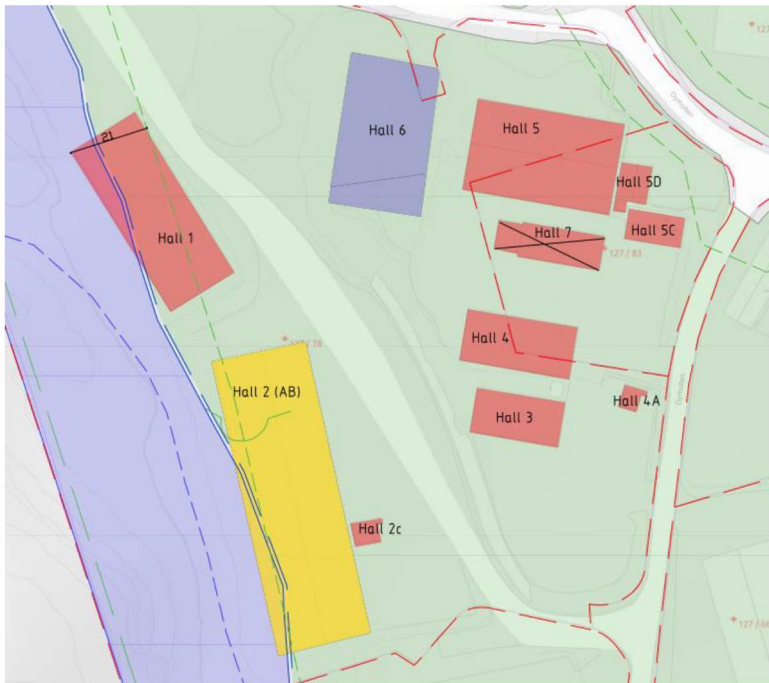
Eiendom: Gnr. 78 bnr. 83
Tiltakets adresse: Dyrholten – Mongstad, Alver kommune
Tiltakets art: Pbl § 20-1 bokstav a – legalisering av oppførte bygg
Tiltakshaver: Bøkevold eiendom AS

A. INNLEDNING

A/Stab AS vil, på vegne av tiltakshaver, søke om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, samt tilhørende dispensasjoner.

I forbindelse med tiltakshavers kjøp av eiendommer med bygg på gnr. 127 bnr. 78 og 83 ble 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 byggene som inngikk i kjøpet. Godkjenning for de enkelte byggene vil omsøkes hver for seg, men gis her et samlet nabovarsel.

Byggene på eiendommene er gitt intern benevning som vist under:



Bygg 7 på gnr. 127 bnr. 83, vil ikke søkes oppført, men revet.

Bygg 6 på gnr. 127 bnr. 78 (og delvis inn på bnr. 60) vil til orientering omsøkes av tredjepart, og bygg 2 på gnr. 127 bnr. 78 er til orientering ikke en del av nabovarselet – da dette bygget innehar alle nødvendige godkjenninger.

B. BESKRIVELSE AV TILTAKET

På vegne av tiltakshaver vil det søkes om legalisering av:

- Allerede oppførte bygg på eiendommene gnr. 127 bnr. 78 og 83, herunder bygg markert som 1, 2c, 3, 4, 4a, 5, 5c, 5d og 6.
- Bygg markert som 7 vil søkes revet.

C. SØKNAD OM DISPENSASJON

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 kan det gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir «vesentlig tilsidesatt». I tillegg må fordelene, etter en smalet vurdering, ved å gi dispensasjon være «klart større enn ulemperne». Det skal videre legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

For *bygg 1* vil det søkes dispensasjon fra reguleringsplankart 1263-12121983/§ 26.1c om byggegrense i plan.

For *bygg 1* og *5* vil det søkes dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd om mønehøyde over 9 meter.

For alle bygg på eiendommen vil det søkes dispensasjon fra reguleringsplankart 1263-12121983/§ 26.1i4 om parkeringsareal.

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.

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.

Hensynet bak parkeringskravet er å påse at det blir avsatt tilstrekkelig med areal for parkering innenfor hver næringstomt i området.

Etter vår oppfatning vil ikke hensynet som ligger bak bestemmelsene byggegrense, byggehøyde og parkering bli tilsidesatt ved en innvilgelse av dispensasjonen. Det er videre en «klar» fordel at en innvilgelse av omsøkte dispensasjoner vil gi 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. Foruten at tiltakene blir avhengig av dispensasjoner, ser vi ingen klare ulemper. Vår oppfatning er at en innvilgelse av dispensasjonene vil gi «klart» større fordeler enn ulemper.

Utover dette kan vi heller ikke se at en dispensasjon i saken vil kunne medføre negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

På bakgrunn av ovennevnte vurderes vilkårene for å innvilge dispensasjoner i saken å være tilstede i samsvar med plan- og bygningsloven § 19-2.

D. MERKNADSRIST

Eventuelle merknader kan sendes ansvarlig søker via Altinn, til post@a-stab.no eller per post til A/STAB AS, Ulsmågvegen 7, 5224 Nesttun. Eventuelle merknader skal være mottatt innen 14 dager etter at dette varsel er sendt.

Med vennlig hilsen

for A/STAB AS



Knut Hjertholm

Daglig leder