



A Stab As
Ulsmågvegen 7
5224 NESTTUN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/3948 - 23/56426

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

Dato:
06.07.2023

Dispensasjon og rammeløyve til oppføring av kontorbygg - gbnr 127/78 Mongstad

Administrativt vedtak: Saknr: 719/23
Tiltakshavar: Bøkevoll Eiendom As
Ansvarleg søkjar: A Stab As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå krav om antall parkeringsplassar for oppføring av kontorbygg på følgjande vilkår:

1. Eigedomane gbnr. 127/78 og 127/83 vert slått saman innan det vert søkt om ferdigattest.

Dispensasjonen er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for etablering av kontorbygg på eigedom gbnr 127/78. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 17.03.2023 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. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk.

4. Tiltaket skal knytast til kommunalt avlaupsanlegg.
5. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg.
6. Det skal liggje føre mellombels bruksløyve/ferdigattest før bygningen takast i bruk.

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

1. Det må avklarast med vegavdeling i Alver kommune om det må søkjast om utvida bruk av avkøyrslø.
2. VA-avdelinga i Alver kommune skal ha godkjent søknad om tilkopling.
3. Løyve frå Arbeidstilsynet.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring (legalisering) av kontorbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 63,2 m² og bygd areal (BYA) ca. 43,8 m².

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå krav til antall parkeringsplassar, jf. føresegn § 26.1lii4.

Det vert elles vist til søknad mottaken 12.05.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 12.05.2023 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Mongstad Sør, planid: 1263-12121983, er definert som næringsområde.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå krav til antall parkeringsplassar, jf. føresegn § 26.1lii4.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

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

Etter vår oppfatning vil ikke hensynet som ligger bak bestemmelsene byggrense, byggehøyde og parkering bli tilsidesatt ved en innvilgelse av dispensasjonen. Det er vidare 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.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 17.03.2023.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 71,0 meter.

Tiltaket er plassert i tråd med byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 73,4 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 45,5 og mønehøgde på kote ca. + 50,7.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avløp.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Før søknad om igangsetjing må det avklarast med veg avdelinga i kommunen om det er naudsynt med løyve til utvida bruk av avkøyrsløp.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 60 bilar. Ansvarleg søker opplyser at det skal søkjast om samanslåing av gbnr. 127/78 og 127/83. Ved vurdering av krav om parkeringsdekning, vil dei to eigedomane blir sett under eitt.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser tilkomst, 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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker 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 byggt teknisk forskrift (TEK).

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 bak lovas formålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

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 kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Dispensasjon frå krav om parkeringsareal:

Omsynet bak parkeringskravet her er at det skal vere tilstrekkeleg med parkering for dei som nyttar seg av bygget, sett i samsvar med bygningsmassen.

Reguleringsplanen legg opp til at det skal etablerast 1 parkeringsplass pr. 85 m² bebygd areal. For eigedomane gbnr. 127/78 og 127/83 vil dette tilsvara ca. 75 parkeringsplassar. I denne saka er det lagt opp til 60 parkeringsplassar.

Kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad har ikkje konkrete føresegn om parkering, men om ein ser til Kommunedelplan for Lindås så er det lagt opp til 0,5-1 parkeringsplass pr. 100 m² BRA for industri/verkstad (kontor minimum 1 pr. 100 m² BRA), det vil sei ca. 42 utifrå innsendt opplysningar om BRA.

Ved etablering av 60 parkeringsplassar ligg ein godt innanfor kravet som er sett i KDP Lindås, og kommunen vurderer at behovet for parkering er dekket. Vidare er det tiltakshavar sjølv som best kan vurdere behovet for antall parkeringsplassar for denne eigedomen som i stor grad er ferdig utbygd og som kun skal nyttast i samband med næringsverksemd.

Kommunen kan ikkje sjå at omsynet bak kravet om antall parkeringsplassar blir satt vesentleg til side i denne saka.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at kravet til parkeringsdekning i overordna plan KDP Lindås er dekkja, samt at tiltakshavar har sjølv vurdert behovet til antall parkeringsplassar for den aktuelle eigedomen. Kommunen kan ikkje sjå at det er nokon ulemper som gjer seg gjeldande her.

Administrasjonen vil sette krav om at gbnr. 127/78 og gbnr. 127/83 vert slått saman.

Efter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå føresegn § 26.1iii4 om antall parkeringsplassar er oppfylt.

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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 søkjar 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 INFORMASJON

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.
- Søknad om dispensasjon vert handsama etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak 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 ha visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggtknisk 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 byggtknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering finn du i byggtknisk 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.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

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 filgjengeleg 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.

De må søka om løyve til igangsetting

Ikkje noko arbeid kan settast i gang før det ligg føre løyve til igangsetting, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast om løyve til igangsetting for delar av tiltaket.

De må søka om mellombels bruksløyve eller ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket kan 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.: 23/3948

Med vennleg helsing
Alver kommune

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

- 2 Siuasjonstplan med parkering
- 6 Situasjonsplan 102481 oversiktskart
- 7 Situasjonsplan Hall 2C
- 8 Tegning Ny Fasade Hall 2c fasade øst og vest
- 9 Tegning Ny Fasade Hall 2c fasade nord og sør
- 10 Tegning Ny Plan Hall 2c plantegning plan 2
- 11 Tegning Ny Plan Hall 2c plantegning plan 1
- 12 Tegning Nytt Snitt Hall 2c snitt

Mottakarar:

A Stab As
Bøkevoll Eiendom As

Ulsmågvegen 7 5224
c/o Asset 0117
Buyout Partners
AS Postboks
1537 Vika

NESTUN
OSLO