



A Stab As
Ulsmågvegen 7
5224 NESTTUN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/6605 - 23/77742

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

Dato:
09.10.2023

Dispensasjon og rammeløyve til oppføring av lagerhall - gbnr 127/78

Administrativt vedtak: Saknr: 1042/23

Tiltakshavar:

Ansvarleg søkjar:

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå pbl § 29-4 første ledd om maksimal mønehøgde på 9 meter og krav om antall parkeringsplassar for oppføring (legalisering) av lagerhall på følgjande vilkår:

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 lagerhall på eigedom gbnr 127/78. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.08.2023 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.

Før det vert søkt igangsettingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Løyve frå Arbeidstilsynet.
2. Det må liggje føre løyve frå kommunen om arealoverføring iht. kjøpekontrakt med Alver kommune om kjøp av gbnr. 127/60, samt at oppmålingsforretning må vere gjennomført.

Før det vert søkt ferdigattest for tiltaket skal følgande ligge føre:

1. Eigedomane gbnr. 127/78 og 127/83 vert slått saman.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring (legalisering) av lagerhall med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 968,8 m² (2561,3 m² BRA tenkt plan) og bygd areal (BYA) ca. 1000 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 10,4 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå pbl § 29-4 om byggehøgde og føresegn § 26.1ii4 om krav til parkering.

Det vert elles vist til søknad motteken 04.09.2023. Saka vart klar for sakshandsaming den 05.10.2023 då eigedomsavdelinga i Alver kommune bekrefta at kjøpekontrakt er klar for signering.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 14.09.2023:

1. Det må ligge føre samtykke frå nabo gbnr. 127/60 for etablering av lagerhall på annens manns grunn. Det må opplysast konkret om kor langt tiltaket strekk seg over på 127/60. Evt. må kjøp av eigedom gjennomførast og ny eigedom må målast opp.

Kommunen kan ikkje ha sak «på vent». Kommunen ber om at tilleggsinformasjon vert sendt inn samla innan 01.11.2023. Dersom informasjonen ikkje er sendt til kommunen innan fristen, vert saka tatt til handsaming ut frå dei opplysningane som ligg i søknaden.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå pbl § 29-4 første ledd om maksimal mønehøgde på 9 meter, regulert byggegrense og krav om antall parkeringsplassar.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Hallen som søkes legalisert er oppført i et industriområde, i felt regulert til næring. I reguleringsplanen er det gitt en «høydebestemmelse», § 26.1c c2, som sier at «Det kan først opp bygningar i inntil 3 etasjer, (...».) Bygget kan altså i utgangspunktet anses i tråd med den eneste høydebestemmelsen i reguleringsplanen, da det kun søkes om 1 etasjes bygning.

Planen regulerer arealet hallen står på til næring, og 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 eiendommer med næringspreg av denne typen. Differansen mellom krav i plan- og bygningsloven og oppført høyde på bygg, er på 2,6 meter.

Vår oppfatning er at i 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. Ivaretagelse av hensyn til brannsikkerhet er lagt til grunn at sikres gjennom prosjektering av tiltak.

Når det gjelder hensyn bak bestemmelsen om parkering, er det som nevnt tegnet inn 60 biloppstillingsplasser i situasjonsplan, og bestemmelsen § 26.1i – pkt. i4 er uklar på om 1 parkeringsplass pr. 85 m² bebygd areal er minstekrav eller maksimumskrav. Angivelsen av at det «normalt» skal opparbeides parkering i det omfang som nevnt, gir etter vår oppfatning rom for fleksibilitet. I vedtakene for de andre allerede godkjente byggene på eiendommen(e) skriver byggesak at de to eiendommene (her: bnr. 78 og 83) blir sett under ett, da det er satt vilkår om sammenslåing av eiendommene før søknad om ferdigattest.

Total m² BYA på de nevnte eiendommene vil (etter sammenslåing) med her omsøkte bygg være ca. 6450 m². Parkeringskravet for eiendommene vil da «normalt» være ca. 75 biloppstillingsplasser.

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 18.08.2023.

Omsøkt tiltak er delvis plassert over gbnr. 127/60 som er eigd av Alver kommune. Byggesak har vore i dialog med Eigedomsavdelinga i kommunen v/Daniella Fernando, og fått bekrefta at deler av gbnr. 127/60 kor bygget er plassert samt delar av veg, skal kjøpast av tiltakshavar. Kommunen legg difor til grunn at det privatrettslege er på plass, og at ein kan gje rammeløyve til omsøkt tiltak.

Tiltaket er plassert i tråd med byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 35,4 og mønehøgde på kote ca. + 47,0.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal ikkje knytast til vatn eller avløp.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 60 bilar. Ansvarleg søkjar 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 avkøyrsløse. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal projekterast 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 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 projekterast og førast opp i samsvar med byggeteknisk 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 frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempane, 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 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 pbl § 29-4 første ledd om maksimal mønehøgde på 9 meter og krav om antall parkeringsplassar.

Dispensasjon frå høgdekravet i pbl § 29-4:

Omsynet bak føresegna i pbl § 29-4 om byggehøgde er mellom anna å ta vare på byggverket si tilpassing til terreng og eksisterande bygningar, branntryggleik og ivareta utsyn og lysforhold på eigen tomt og eksisterande bygningsmasse på same tomt.

I denne saka er det søkt om bygghøgde på 11,6 meter. Det er regulert til næring og ein må kunne pårekna at det kan vere behov for større bygg i området for å imøtekomme næringsverksemda. Viss ein avgrensar byggehøgda til 9 meter i eit slikt område, kan det potensielt avgrense utnyttinga av eigedomen og avgrense moglegheita til å tilpasse seg behova i marknaden.

I tillegg må det takast i betraktning at naboplanen tillate bygg opp til 25 meter i nærleiken av det omsøkte området. Dette indikerer at det allereie er aksept for høgare bygg i nærleiken, og det kan vere føremålstenleg å tillate ein moderat overskriding av byggehøgda for å oppnå ein harmonisk og samstemt utvikling av området.

På bakgrunn av ovannemnde kan kommunen ikkje sjå at omsynet bak høgdekravet i pbl § 29-4 blir satt vesentleg til side i denne saka.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at ein kan legge til rette for ei betre utnytting av næringsområde, samt imøtekomme behova til næringsverksemda. Kommunen kan ikkje sjå at det er klare ulemper ved på gi dispensasjon i denne saka.

Dispensasjon frå krav om antall parkeringsplassar:

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 tilsvare 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, 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 dekkja. 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 pbl § 29-4 første ledd om maksimal mønehøgde på 9 meter, regulert byggegrense og krav om antall parkeringsplassar er oppfylt.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar 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.

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 byggteknisk 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 byggteknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering finn du i byggteknisk 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 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.

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.: 23/6605

Med vennleg helsing
Alver kommune

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart med parkering.pdf
Situasjonsplan_Oversiktskart.pdf
Situasjonsplan hall 6.pdf
Tegning Ny fasade_102644_fasadeS_N.pdf
Tegning Ny fasade_102644_fasadeØ_V.pdf
Tegning Nytt Plan_102644_plan.pdf
Tegning Nytt snitt_102644_snittA-A.pdf

Mottakarakar:

A Stab As
Moray Eiendom As

Ulsmågvegen 7 5224
Kanalarmen 10 4033

NESTUN
STAVANGER