



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Arkitektkontoret Børteveit & Carlsen AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/152 - 20/5322

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
eilin.houlison.molvik@alver.kommune.no

Dato:
05.02.2020

Løyve til riving av bygg og etablering av infrastruktur og kai - gbnr
202/42, 44 og 75 Hjelmås

Administrativt vedtak. Saknr: 124/20

Tiltakshavar: Hjelmås mekaniske verksted AS
Ansvarleg søkjar: Arkitektkontoret Børteveit & Carlsen AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for riving av lager-/verkstadbygg (BID 176288183) og kontorbygg/bygg (BID 176288191) samt etablering av SKV3, SPP1, SPP2, SK og justering av f_SKV1 innan reguleringsplan Helleneset næringsområde/planid.: 1263-201410. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan teikningsnr A1-001 rev.A datert 28.10.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaka skal utførast i samsvar med gjeldande reguleringsplan.
3. Tiltaket har tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta i sak 19/18 datert 13.12.2019 og i tråd med godkjent reguleringsplan.
4. Arbeid i og i nærleik til sjø kan ikkje utførast i perioden februar-april jf. føresegna § 1.5.1.

Før arbeid kan ta til skal følgjande dokumenterast:

1. Det skal dokumenterast slukkereiskap for brann på kaien jf. føresegna § 1.2.6.
2. Det skal dokumenterast korleis ein oppnår nivå under grenser for innandørs- og utandørs støy, jf. føresegna § 1.4.1.
3. Det skal dokumentast at det ligg føre rutine som sikrar handtering av oljer og anna miljøfarleg avfall jf. føresegna § 1.2.4.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

- 1. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.**
- 2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.**

Tiltak

Saka gjeld søknad om rivningsarbeider, grunnarbeid/terrengtilpasning, senking av terreng, justering av tilkomstveg, etablering av parkeringsplass og plass for manøvrering og containere, samt etablering av ny kai i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

Det er i søknad opplyst at lager/verkstadbyg (BID 176288183) og kontorrigg /bygg (BID 176288191) vert riven. Samla areal som er søkt riven er i søknad opplyst til 254 m² BYA.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid, riving, støttemurar, samt opparbeiding av vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 08.11.19 og supplert 20.12.19 og 29.01.2020.

Det er per telefon 28.11.19 opplyst at tiltaket omfattar etablering av:

- SK
- Justering av f_SKV1
- SKV3
- SPP1 og SPP2

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 29.11.19:

- 1. Vedtak om samtykke frå Arbeidstilsynet med omsyn til tiltaka, eventuelt skriftel uttale frå Arbeidstilsynet dersom dei finn at tiltaka ikkje krev vedtak om samtykke etter arbeidsmiljølova § 18-9.*
- 2. Vedtak etter hamne- og farvasslova.*
- 3. Avtale som gjev rett til å forestå utbetringar på veg f_SKV1 (tilkomstveg til gbnr 202/42 mfl.)*
- 4. Dersom de ønskjer å dele opp søknaden ber vi om at de melder skriftleg attende til kommunen der de ber oss om å handsame søknaden som søknad om rammeløyve.*

Saka var endeleg supplert ved brev frå ansvarleg søkjar 31.01.2020.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Helleneset næringsområde/planid.: 1263-201410 er definert som kai, næring og veg føremål.

Tillatt grad av utnytting innanfor område avsett til næring er etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Det ligg føre løyve etter hamne- og farvasslova datert 20.12.2019, løyvet gjeld for tiltak slik dei er synt på situasjonsplan datert 30.08.2019.

Det ligg føre vurdering frå Arbeidstilsynet datert 29.01.2020 det det går fram at tiltaket ikkje krev vedtak om samtykke på noverande tidspunkt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 30.08.2019.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan. Av føresegna til planen § 1.1.1 2. punktum går det fram at der det ikkje er vist byggegrense går byggegrensa i føremålsgrensa, dette gjer seg gjeldande for områda SPP1, SPP2, SKV3, f_SKV1 og SK.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup. Eigedomen er frå før tilknytt offentleg vatn og har privat avløpsløyving.

Ein må pårekne at ein ved søknad om etablering av ny bygningsmasse på området vil måtte gjere greie for handtering av vatn- og avløp og at det vert sett krav om tilkobling.

Av føresegna til planen § 1.2.6 står det følgjande:

Kaien skal ha naudsynt slökkjereiskap for brann, i høve til gjeldande reglar. Dette skal dokumenterast i søknad om byggeløyve. Dersom det vert utarbeida ein VA-rammeplan, jamfør § 1.2.2, skal slökkjereiskap for brann bør vere ein del av vurderinga i VA-rammeplanen.

Før arbeid kan ta til må det gjerast greie for korleis dette vert løyst.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Avkjørsle til offentlig veg følger av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser køyretilkomst, parkeringsplassar og kai i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser parkeringsareal, vegtilkomst, kai, og bygg som er søkt riven. 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 byggteknisk 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.

Av føresegna § 1.2.4 går det fram at det skal ligge føre rutine for å sikre handtering av oljer og anna miljøfarleg avfall. Før arbeid kan ta til må det dokumenterast at slik rutine er på plass.

VURDERING:

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden, i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Privatrettslege tilhøve

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0,7 meter mot eigedom gbnr. 202/117.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense mot gbnr 202/14 vist til å vere 2,0 meter.

Eigar av gbnr. 202/117 har i dokument datert 09.11.2019 samtykka til at tiltaket kan plasserast 2.0 meter meter frå nabogrensa i henhold til godkjent reguleringsplan. Av avtala går det fram at dette gjeld i høve tilkomstveg, etablering av parkerings- og snuplass(manøvreringsareal).

Eigar av gbnr. 202/14 har i dokument datert 09.11.2019 samtykka til at tiltaket kan plasserast 2.0 meter meter frå nabogrensa i henhold til godkjent reguleringsplan. Av avtala går det fram at dette gjeld i høve tilkomstveg, etablering av parkerings- og snuplass(manøvreringsareal).

Dei omsøkte tiltaka er søkt etablert i samsvar med gjeldande reguleringsplan. For tiltaka omfatta av inngåtte avtaler er det i reguleringsplanen § 1.1.1, 2. punktum , lagt inn byggegrense i føremålsgrensa for områda det ligg føre avstandserklæring for. Det er gjennom reguleringsplanen bestemt at parkeringsplass (SPP1 og SPP2), manøvreringsareal, vegar mv kan etablerast slik som planavgrensinga syner og nærare grense enn det som går fram av plan- og bygningslova § 29-4. Dette fører til at dei aktuelle områda kan etablerast i samsvar med gjeldande reguleringsplan uavhengig av ingåtte privatrettslege avtalar om avstand.

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 Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.

- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommun vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 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 klagt 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/152

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.

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.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplaner
Teikningar

Kopi til:

Anders Brakvatne	Hellesneset 60	5915	HJELMÅS
Arkitektkontoret Børteveit & Carlsen AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
Hjelmås mekaniske verksted AS	Leknesvegen 183	5915	HJELMÅS
Hjelmås mekaniske verksted AS	Leknesvegen 183	5915	HJELMÅS
Linda Akse Brakvatne	Hellesneset 60	5915	HJELMÅS
Stig Brakvatne	Hellesneset 58	5915	HJELMÅS

Mottakarar:

Arkitektkontoret Børteveit & Carlsen AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
---	------------	------	----------