

Alver kommune

Att.
Postboks 4
5906 Frekhaug

14.02.2023

www.abo-ark.no
post@abo-ark.no

Avdeling Os

Org.nr. 879 951 542
Hamnevegen 53,
PB. 291, 5203 Os
Tlf: 56 57 00 70

Avdeling Stord

Org.nr. 917 495 637
Torgbakken 9
PB. 667, 5404 Stord
Tlf: 53 40 37 80

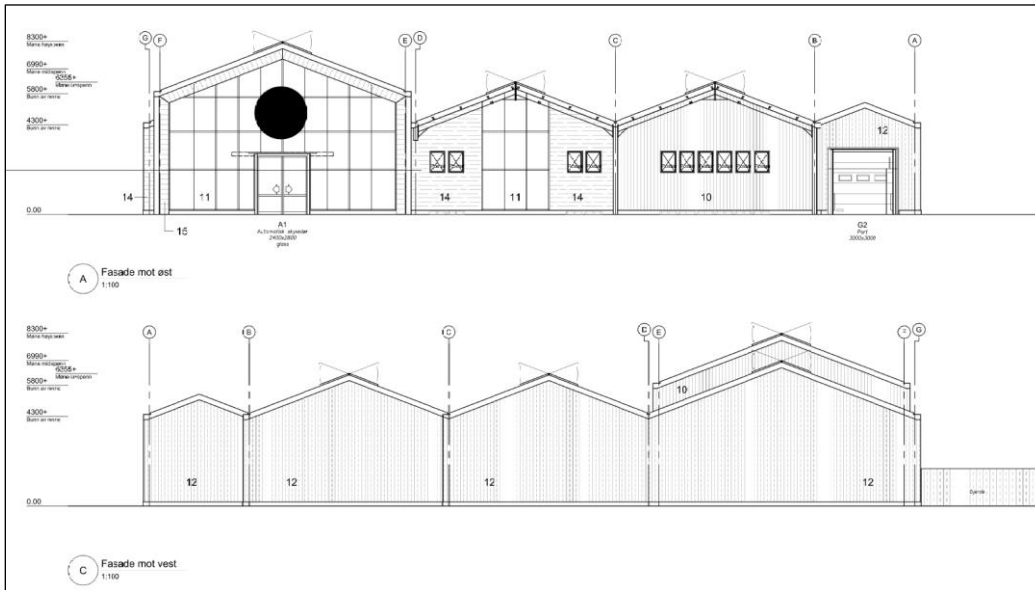
Gjervikflaten 5 – Etablering av Hagesenter

Følg brev - Søknad om rammeløyve

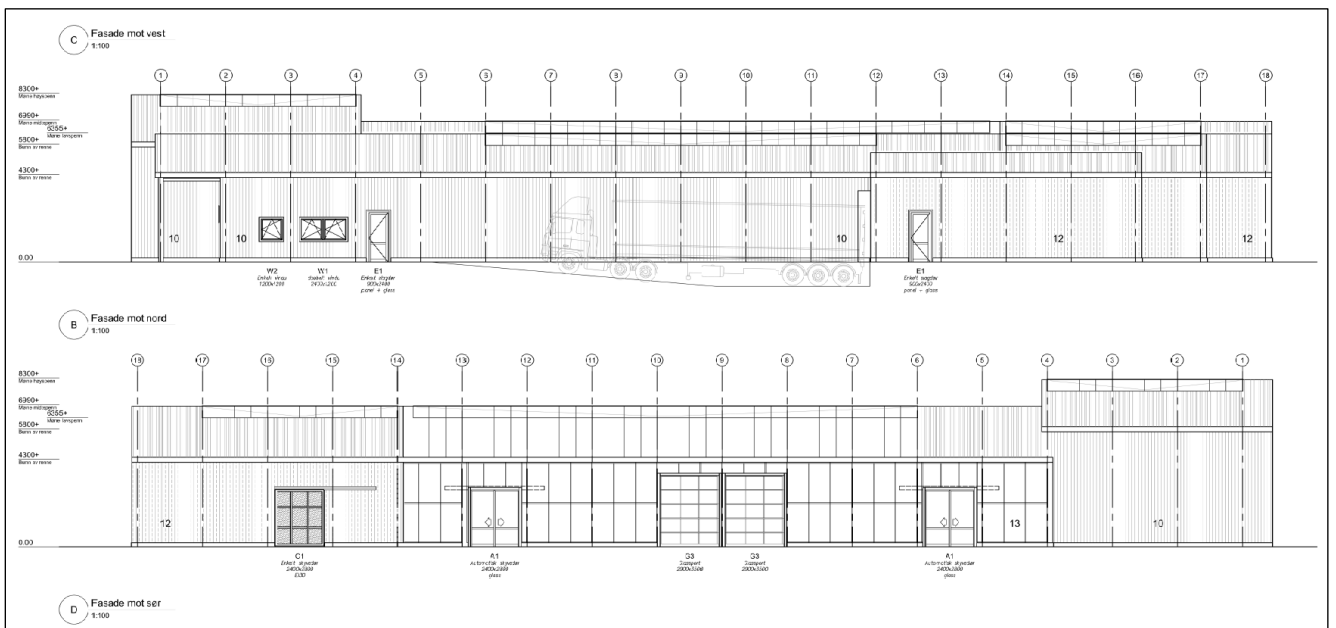
Det vert med dette sendt inn søknad om rammeløyve for etablering av nytt hagesenter på eigedomen gnr. 188 bnr. 5 i Alver kommune. Rammeløyve omfattar etablering av hagesenter på eigedomen og etablering av kryss med passeringslomme for E39 for tilkomst til hagesenteret. Tiltakshavar er Gjervikflaten 5 AS og ansvarleg søkar er ABO Plan og Arkitektur AS.

Om tiltaket

Hagesenteret vil være ein bygning på ca. 3 157 m² der om lag 1 701 m² vil være oppvarma butikk, kontor og lager og om lag 1 456 m² uoppvarma planteareal for sesongvarer. Parkering til hagesenteret vil bli liggande på sørsida mot E39 og det bli etablert varelevering og renovasjon i området mot nordaust. Området ligg utanfor regionsenter Knarvik og det er såleis lagt opp til ei parkeringsdekning på min. 2 til maks. 2,5 parkeringsplassar pr. 100 m² BRA forretningsareal. Med ein forretning på om lag 1700 m² BRA og eit utvendig salsareal på om lag 1450 m² blir dette frå om lag 65 til 82 parkeringsplassar ved hagesenteret. Situasjonsplanen vedlagt viser 82 parkeringsplassar for hagesenteret.



Figur 2. Fasadeteikningar av Hagesenter mot øst og vest.

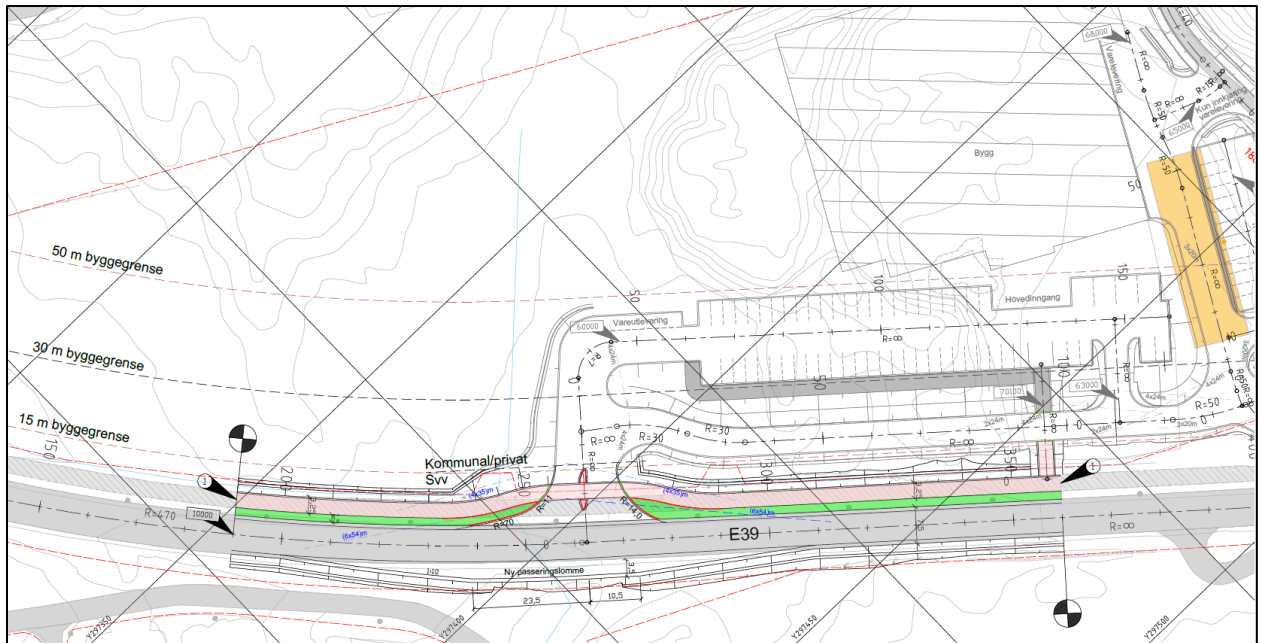


Figur 3. Fasadeteikningar av Hagesenter mot nord og sør.

Vegkryss

Eksisterende avkjørsel på vest-sida vert føreslått stengt og flyttast lengre sør-vest. Trafikk frå eksisterande bustadar i området skal då nytte seg av dette nye krysset. Trafikkmengda vil auke i avkjørsla ved etablering av eit nytt hagesenter og tiltaket vil kunne føre til auka sannsyn for påkøyringsulykker bakfra på E39 for venstresvingande bilar. Det skal derfor etablerast ei passeringslomme for at bilar som kjører mot aust skal kunne passere bilar som ventar på

kryssande trafikk ved innkjøring til hagesenteret. Ved bygging av kryss vil gang- og sykkelveg bli trekt 5 m bak i kryssområde. Eksisterende avkjørsel på østsida av vegen vil bli liggande der den er etablert i dag.



Figur 3. Fremtidig krysstegning C001.

Det er gjeve løyve til etablering av avkjørsel frå E39 dat. 04.03.2022. Dette løyvet ligg vedlagt. Det er også gjeve dispensasjon frå byggegrense for etablering av hagesenter dat. 8.9.2022, vedlagt.

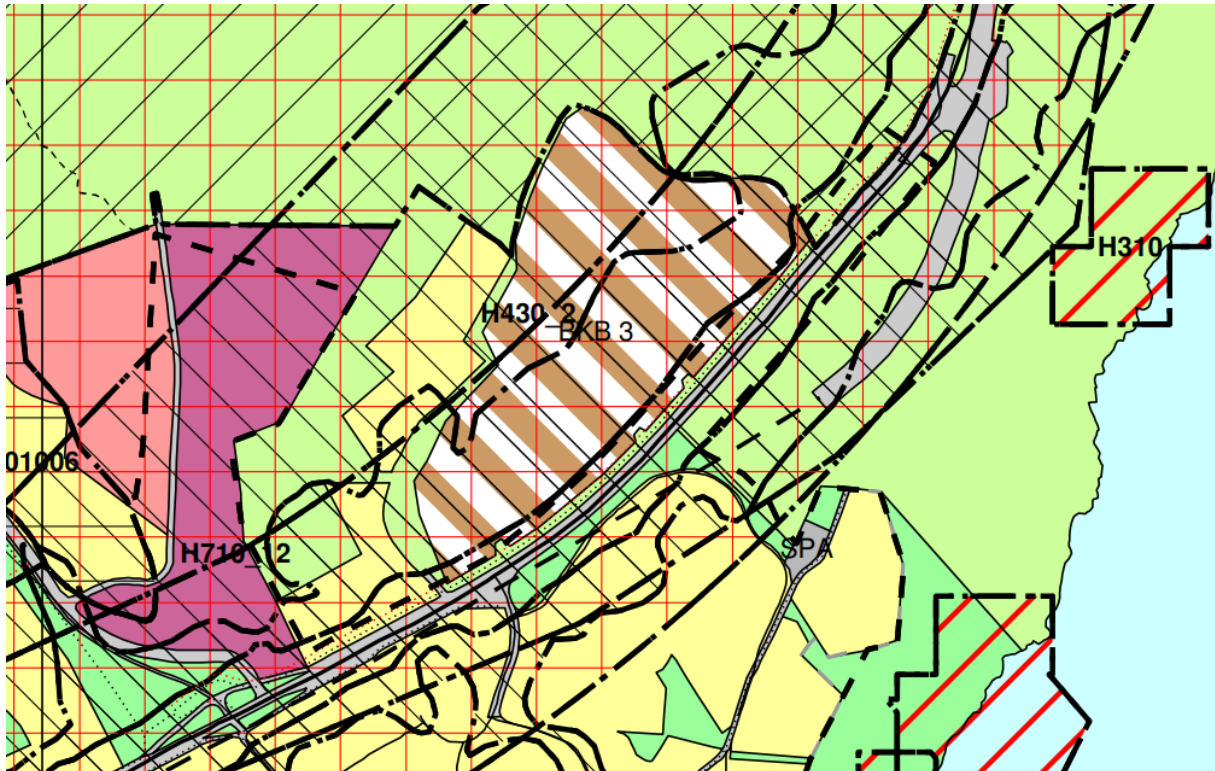
Vatn, avlaup og overvatn

Det er godkjent teknisk plan for veg, vatn og overvatn i brev dat. 27.10.2022. Dette er med følgjande vilkår:

- V2 bør flyttast slik at ikkje kumme ligg midt i kryss. Dette med tanke på tilkomst for service og vedlikehald i etterkant. Denne bør flyttast for eksempel opp mot SF18 for og komme ut av kjørebane.
- Tegning GH23 Detalj Hydrant HY1 må endrast da det skal være Baio kobling på begge sider av fotbend
- Overvatn bør fordrøyast mest mogleg på eiga tomt då det er avgrensa og uviss kapasitet på overvassledning som det er planlagt tilknytning til. Denne er oppgitt og være ein 200mm betong heile vegen ned til utløp i Oterdalen
- VA anlegg skal utførast og sluttdokumentasjon skal vera i henhald til Alver kommune sin VA norm
- Etter ferdigstilling og godkjent sluttdokumentasjon av VA anlegg blir kummer og hoved ledninger for vatn og avløp overtatt av Alver Kommune som eigar og driftsansvarleg.

Planstatus

Eigedomen gnr. 188 bnr. 5 er satt av til kombinert føremål framtidig industri/forretning BKB 3 i Kommunedelplan Knarvik - Alversund med Alverstraumen 2019 – 2031. Denne planen vart vedteken i kommunestyret i tidlegare Lindås kommune 15. oktober 2019, sak 069/19. Eigedomen er også omfatta av omsynssone H430_2 Rekkjefølgekrav infrastruktur og bandleggingszone H710_12 sone for bandlegging i påvente av vedtak etter PBL for framtidig trase for E39 i området.



Figur 2. Utsnitt frå Kommunedelplan for Knarvik-Alversund.

Eigedomen gnr. 188 bnr. 5 er uregulert, men E39 ved tomte er regulert i ein eldre reguleringsplan for Såta Felt E planID 1263-16051983 frå 1989. I denne reguleringsplanen er vegen E39 regulert til trafikkområde kjøyreveg og annan veggrunn medan areal sør for dette er sett av til friområde.



Figur 4. Utsnitt reguleringsplan for Sæta felt E.

Tidlegare søknader

Det er søkt om dispensasjon frå kommunedelplanen (KDP) for Knarvik, Alversund og Alverstraumen for etablering av nytt hagesenter med tilhøyrande parkeringsplassar og infrastruktur på gbnr. 188/5 i Gjervik. Søknaden om dispensasjon vart behandla av utval for areal, plan og miljø i møte 20.4.2022 i sak 059/22, der følgjande vedtak vart fatta:

APM- 059/22 Vedtak:

«Det vert gjeve mellombels dispensasjon på ubestemt tid frå føresegn 2.2.2, 4.1.3 og 4.3.1 i kommunedelplan for Knarvik – Alversund med Alverstraumen for oppføring av hagesenter med tilhøyrande infrastruktur på gbnr 188/5. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 og § 19-3 jf. § 11-6 (disp frå kommuneplan) og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Vedtaket vert gjeve på følgjande vilkår:

- Dispensasjonen omfattar ikkje godkjenning av rubbhall.*
- Seinast saman byggeløyve skal det føreliggja ein støyvurdering av tiltaket. Eventuelle støytiltak skal innprosjekterast i tiltaket.*
- Seinast saman med byggeløyve skal det utarbeidast ein teknisk plan for VVA.*
- Seinast saman med byggeløyve for hagesenteret og etablering av avkøyrslø skal dispensasjon for å nytta arealformål for del av gbnr 188/531 til samferdsel og infrastruktur liggje føre.*
- Vilkår i løyve frå Statens vegvesen må følgjast opp i samband med byggesaka. Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga*

Bortfall av løyve:

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9».

Søknaden

Det vert søkt om eit samla rammeløyve for etablering av hagesenter og vegkryss. Når rammeløyve ligg føre ser ein føre seg å dele opp arbeida i følgjande igangsetjingstillatelsar (dette kan bli endra):

- IG1 Etablering av kryss / grunn- og betongarbeid for Hagesenter
- IG2 Bygningsarbeid Hagesenter

Tiltaket er plassert under tiltaksklasse 2 som omfattar tiltak av liten kompleksitet og vanskegrad, der manglar eller feil kan føre til middels store konsekvensar for helse, miljø og tryggleik, eller tiltak av middels kompleksitet og vanskegrad der manglar eller feil kan føre til små eller middels store konsekvensar for helse, miljø og tryggleik. Dette gjeld også arbeid med utforming av kryss der prosjektering av terrengutforming krev mindre inngrep, ved kjente grunnforhold, der innverknad på spesielle tilhøve, som skredfare og persontryggleik, miljø- og verneinteresser, samt forhold til naboeigedom blir sett på som liten. ÅDT på strekningen er registrert som 6200 som er noko over ÅDT 5000 som er overgang mellom tiltaksklasse 2 og 3. Tiltaket er likevel såpass begrensa knytt til etablering av passeringslomme og avkjørsel inn til hagesenter at ein meiner det ikkje vil vera naudsynt å heve til tiltaksklasse 3.

Førebels fastlagte ansvarsrettar:

Tiltakshavar:	Gjervikflaten 5 AS
Ansvarleg søkar:	ABO Plan & Arkitektur AS
PRO ARK:	Smiemans Projectens B.V.
PRO veg-, uteareal og landskapsutforming:	ABO Plan & Arkitektur AS
PRO vatn-, avlaup og overvatn:	Haugen VVA AS
PRO Brannkonsept	Firesafe AS
KTR Brannkonsept	KonseptA

I samband med tiltaket vil det bli etablert ei gjennomføringsavtale med Statens vegvesen. Som del av gjennomføringsavtala vil det bli utarbeida ein byggeplan for kryss med passeringslomme. Denne byggeplanen vil være basert på allereie godkjent teknisk plan for krysset.

Hagesenteret vil innehalde arbeidsplassar og det vert såleis i samband med IG søkt om samtykke frå Arbeidstilsynet.

Det er innhenta godkjenning av teknisk plan veg, VA og overvatn frå Alver kommune vedlagt. Vi har mottatt positiv uttale frå NGIR på renovasjonsteknisk plan. Søknaden er oversendt landbruk for ei landbruksfagleg uttale. Som vilkår for rammeløyve skulle det utgreiast om tiltaket endrar støytilhøva på staden. Vedlagt ligg ei slik støyanalyse.

Dispensasjon

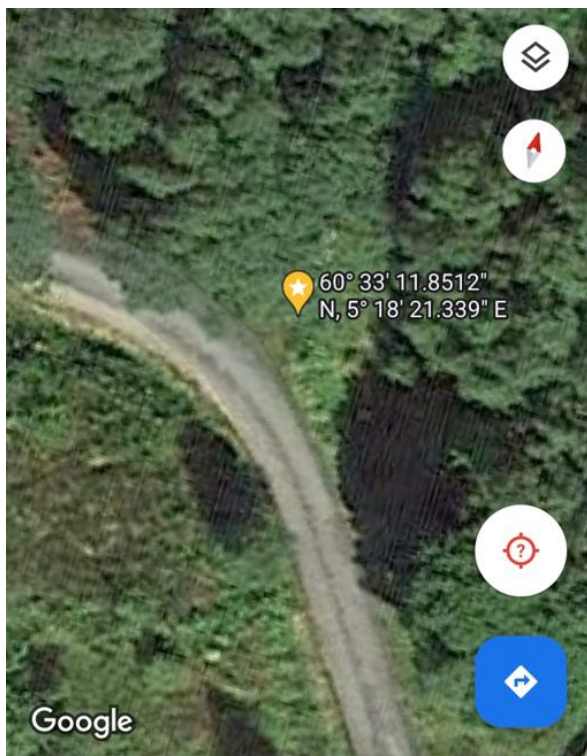
Det vert saman med søknaden søkt om dispensasjon. Dispensasjonen gjeld plassering av passeringslomme for nytt kryss som vert liggande innanfor reguleringsplan for Isdal - Gjervik Ytre Blad III. Reguleringsplanen viser vegar med byggelinjer. Det er uklart kva føremål som er regulert for sideareala til vegen ut til byggegrense og plangrense, men areal er ikkje sett av til vegformål. Det vert difor søkt om dispensasjon for å kunne etablere passeringslomme for sideareala til E39. Området der passeringslomma er plassert er satt av til Friområde og LNF-område KDPa for Knarvik, Alversund, Alverstraumen (Planid: 1263-201701). Tiltak er soleis avhengig av dispensasjon frå arealformål i overordna plan.

Nabovarsling

Det er sendt nabovarsel 09.12.2022 sjå vedlagt kvittering. Det er mottatt ein kommentar fra Irene Jendraszek vedrørende naturmangfold. Det er ikkje oppgjeve i kommentar kva eigedom innspelet representerer.

Det er registrert og meldt inn til artsdatabank og Alver kommune, funn av rødlistet orkide (hvit skogfrue) på området hvor ny veg skal anlegges.

Bildet vise funnsted.»



Forslagstiller sin kommentar:

Det er i Miljødirektoratet sin database – Naturbase ikkje registrert utvalte naturtypar, verneområde eller inngrepsfrie (INON) område i planområdet. Planområdet er skjekka opp i Naturbasen «Miljøstatus» til Miljødirektoratet. Nord aust for planområdet er det registrert Gjøk

(NT). Auka trafikk og støy i anleggsfasen kan forstyrre fugl. Samstundes har dei fleste arter har relativt høg toleranse for midlertidig auke av støynivået. Grunna avstanden til lokaliteten og at tiltaksområde er avgrensa til å i hovudsak til å forhalda seg til allereie opparbeida tomt er omfanget av tiltaket vurdert til å ikkje gje nokon vesentleg auka belastning for naturmangfaldet. Den omtalte Hvit skogfrue er ikkje registrert i Miljødirektoratet sin database. Lokalitet som er vist i oversendt bilde i lag med merknad ligg om lag 5 meter frå vegkant, nord for vegen. I samband med tiltaket etablering av hagesenter med tilkomstvegar og kryss vil det ikkje bli gjort tiltak i området der lokaliteten er vist. Dette området vert i dag nytta som parkering for fritidsbustad for hytte utan vegtilkomst.



Foto frå Google Street View.

Med vennlig hilsen
ABO Plan & Arkitektur AS

Arne Kristian Kolstad

Vedlegg:

1. Rammeløyve skjema dat. 16.12.2021
2. Vedlegg A1 – Opplysingar om tiltakets ytre rammer

3. Vedlegg B1 – Søknad om dispensasjon
4. Vedlegg D1 –Situasjonsplan
5. Vedlegg E1 - Plan og profildeikningar kryss
6. Vedlegg E2 – Plan 1.etasje
7. Vedlegg E3 – Takplan
8. Vedlegg E4 – Snitt
9. Vedlegg E5 – Fasader
10. Vedlegg E6 – Brannskisse plan
11. Vedlegg F1 - Følgebrev
12. Vedlegg G1 – Erklæring om ansvarsrett
13. Vedlegg G2 – Erklæring om ansvarsrett
14. Vedlegg G3 – Erklæring om ansvarsrett
15. Vedlegg G4 – Gjennomføringsplan
16. Vedlegg I1 - Vegrett
17. Vedlegg I2 - Svar på Oversending av teknisk plan for veg og VA for handsaming
18. Vedlegg I3 - RTP
19. Vedlegg I4 – Utale NGIR
20. Vedlegg Q1 – Brannkonsept
21. Vedlegg Q2 – RIAKU Støyutredning
22. Vedlegg Q3 – Erklæringer kontroll RIBr med kontrollrapport
23. Vedlegg Q4 – Løyve til etablering av avkjørsel
24. Vedlegg Q5 – Dispensasjon byggegrense
25. Vedlegg Q6 – Illustrasjoner av Hagesenter