



Helgesen Tekniske Bygg AS
Reigstadvegen 1
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/178 - 20/2909

Saksbehandlar:
Per Sveinar Morsund
per.sveinar.morsund@alver.kommune.no
O

Dato:
17.01.2020

Dispensasjon og rammeløyve til planering av eigedom - gbnr
474/61 Olsvoll

Administrativt vedtak. Saknr: 045/20

Tiltakshavar: Straume Maskin AS
Ansvarleg søkjar: Helgesen Tekniske Bygg AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå § 2.3.5 i reguleringsplan som gjeld krav til opparbeiding av infrastruktur.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for terrenginngrep som gjeld planering av eigedom på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal utførast som vist i situasjonsplan datert 30.08.19 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med reguleringsplan.
3. Strekning frå enden av eksisterande veg og fram til avkjørsel til eigedom skal opparbeidast i samsvar med gjeldande plankart og føresegner i reguleringsplan.
4. I søknad om igangsetting må det sendast inn plan for handsaming av massar for eigedomen.

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

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle, samt andel av infrastruktur.
2. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.

3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Tiltak

Saka gjeld søknad om planering av deler av eigedom med gbnr 474/61.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, samt opparbeiding av avkøyrse og delar av tilkomstveg til eigedommen. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå planbestemmelsane §2.3.5 som gjeld krav til opparbeiding av tilkomsvegar

Det vert elles vist til søknad motteken 15.10.19.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 15.10.19 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Olsvollstranda næringsområde er definert som næring .

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 50 % BYA.

Reguleringsføresegna § 2.3.5 er i tidlegare byggesaker tolka å gjelde intern tilkomstveg og fortau, frå avkjørslepil i reguleringsplanen frå eigedommen som ligg føre i rekka, og fram til og med avkjørslepil for eiga eigedom. På den måten vert vegen bygd parallelt med utvikling av eigedomane innover i feltet. Denne tolkinga føreset at eigedomane vert bygd ut i rekkefølge og at eigedomane føre i rekka har bygd veg i tråd med plan.



Utsnitt av reguleringsplan som viser avkjørslepil for gbnr 74/61 og 74/55, samt eksisterende veg og avkjørsle som er etablert til gbnr 74/55

Utsnitt av reguleringsplan som viser avkjørslepil for gbnr 474/61 og 474/55, samt eksisterende veg og avkjørsle som er etablert til gbnr 474/55.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå § 2.3.5 i planbestemmelsane for området som gjeld krav om opparbeiding av infrastruktur i forbindelse med tiltak på eigedom. Det skal etablerast infrastruktur i tråd med reguleringsplanen frå regulert avkjørsle ved gbnr. 474/53 til regulert avkjørsle ved 474/61, men det søkast dispensasjon for etablering av infrastruktur i tråd med plan for strekket før dette.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Bakgrunn

Eiendommen ligger i reguleringsplan for Olsvollstranda næringsområde, gnr 74, bnr 21 m.fl.

§2.3.5 i planen sier at *Nye interne tilkomstveger og tilhørende fortau, frå eksisterande tilkomstveg og fram til og med avkjørsle til det aktuelle føresegnsområdet, skal vere ferdigstilt i tråd med gjeldande plankart før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for tiltak innanfor føresegnsområdet.*

Deler av veinettet i reguleringsplanen er i dag opparbeidet, men ikke i henhold til reguleringsplan/plankart. Utifra tilbakemelding i møtet med kommunen den 28.05.19 omfatter kravet i §2.3.5 hele veistrekket fra avkjørsel og fram til tomten. For å støtte dette kravet må altså store deler av dagens veistrekning heves til en betydelig høyere standard. På bakgrunn av dette søkes det om dispensasjon fra reguleringsplanens §2.3.5

Begrunnelse

- Tiltakshaver vil bygge ut sin «part» av veien fra enden av eksisterende vei og frem til egen innkjørsel i henhold til reguleringsplanen.
- Dagens veitrase har en standard som er langt under det som er regulert, både med hensyn på størrelse, belysning, fortau og overflate. Å pålegge en enkelt utbygger å heve veistandarden på ett så langt veistrekke virker svært urimelig.
- Skal en få igangsatt utbyggingen videre innover næringsområdet er en avhengig av at ikke utbyggere pålegges urimelige kostnader.

Konklusjon

Utifra punktene over mener ansvarlig søker at det er en klar overvekt for at det bør gis dispensasjon.

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

Areal som skal planerast er vist i situasjonsplan datert 30.08.19.

Det er søkt om planeringshøgde på +46,0.

Vatn og avløp (VA)

Ikkje relevant for tiltaket

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedommen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg.

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplan og terrengprofilar viser område som skal planerast og omfang av tiltaket.

Terrengprofil viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve til 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 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.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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 dispensasjonen kan medføre.

Innanfor planområde er ein del av utbygginga allereie gjennomført. Reguleringsplanen slik den ligg føre i dag blei vedtatt i 2014. Før det gjaldt ein eldre reguleringsplan for det sama området. Utbygginga som er utført i området er gjort etter denne reguleringsplanen. Planen innehalde krav til fortau og veg, men ikkje rekkefølgjekrav til utbygginga.

Det kjem fram av søknaden at det skal etablerast infrastruktur i tråd med reguleringsplanen frå regulert avkjørsle ved gbnr. 474/53 til regulert avkjørsle ved 474/61, men det søkaste dispensasjon for etablering av infrastruktur i tråd med plan for strekket før dette.

Omsyna bak føresegna er å sikre utbygging av tilstrekkeleg infrastruktur. For eigedomen 474/53 er byggjeløyvet som er gjeve etter den gamle planen gått ut på dato. Når tiltak på eigedomen skal søkaste om på nytt vil kommunen kunne sikre utbygging av infrastruktur frem til regulert avkjørsle ved gnr. 474/53. Resterande delar av vegen er i si tid bygd ut at Radøy kommunen og har for lite areal til kunne byggast ut i tråd med plan slik den ligg nå.

Sjølv om det gis dispersjon vil ein kunne sikre at ein stor del av infrastrukturen i området vil bli bygga. For resterande del vil det vere uforholdsmessig å påleggje ein grunneigar og byggje heile vegen.



I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltakshavar har forplikta seg til å bygge ut sin «part» av vegen og at det ønskeleg at området blir utvikla vidare.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå § 2.3.5 i reguleringsplan for Olsvollstranda næringsområde er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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

Tiltakshavar må ha privatrettsleg avtale om bygging på kommunal grunn.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søker, 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.
- 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 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.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/178

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 Plan og byggesak

Per Sveinar Morsund
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

D-1 3039_A-100-0_Situasjonsplan
E-1 3039_A-200-0_Terrengprofil

Kopi til:

Straume Maskin AS	Slettevegen 1335	5939	SLETTA
-------------------	---------------------	------	--------

Mottakarar:

Helgesen Tekniske Bygg AS	Reigstadvegen 1	5281	VALESTRANDSFOS SEN
---------------------------	--------------------	------	-----------------------