



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Hammar-Kameratane AS
Hella 60
5936 MANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/4669 - 20/35551

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune.no

Dato:
12.06.2020

Dispensasjon og løyve til etablering av deler av campingplass -
gbnr 498/6 Mellingen

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 606/20

Tiltakshavar:

Karoline Fløholm Lygre

Ansvarleg søker:

Langenes Bygg AS

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan for Sletta kai og fritid plan-id 12602009000300 for endra plassering av servicebygg og etablering av fellesstove.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eit trinn for oppføring av delar av campingplass som skildra i dette vedtaket på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.11.2020 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.**
- 3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg og utførast i samsvar med situasjonsplan.**

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

1. Det må søkjast til kommunen om tilkopling til offentleg vatn- og avlaups anlegg, eventuelt må det framskaffast dokumentasjon på at dette ligg føre.
2. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg med kart som synar leidningar heilt fram til tilkoplingspunkt.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
4. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering og realisering av reguleringsplan Sletta kai og fritid plan-id 12602009000300.

Følgjande tiltak er søkt om og handsama i dette vedtaket:

1. C1 campingparsell som vist på gjeldande reguleringskart
2. CV 1-3 campingplass for vagn
3. H1 planering av området som i reguleringsplan er sett av til campinghytter.
4. PP 1 parkeringsplass nord i feltet jf. reguleringsplan
5. P2 parkeringsplass aust i feltet som vist på gjeldande reguleringsplan
6. Alle veger i feltet. Dette vil sei Veg 1, Veg 2, Veg 3, PV1 (privat veg), avkjørsle inn på hovudveg og PV2 (privat veg)
7. Sti som vist i reguleringsplan
8. Sanitæranlegg
9. Servicebygg (S1)- her søkjast det om alternativ plassering, og det ligg føre dispensasjon for dette
10. Fellestove for gjester- denne er ikkje ei del av reguleringsplanen, det søkjast om dispensasjon for dette
11. Mellombels leikeareal

Følgjande tiltak er ikkje handsama i dette vedtaket:

1. Etablering av campinghyttar innafor H1
2. Tiltak på gbnr 497/7 utover parkeringsplass P2
3. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå endra plassering av servicebygg S1 og etablering av fellestove for gjestar på campingplassen.

Det vert elles vist til søknad motteken 11.02.2020.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Sletta kai og fritid plan-id 12602009000300 er definert som campingplass og småbåthamn.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan:

1. For område CV 1-3 skal husvogner plasserast med ei minsteavstand mellom vognane på 8 meter. Minste avstand mellom fortelt/tilbygg til vogn eller rekkverk er 4 meter. Evt. tilbygg skal vera maks. 4 m langs vogn og maks. 3 m ut. 12 m² grunnflate, målt utvendig.
2. For område C1 Campingvogner, bubilar eller telt og liknande med tilhøyrande fortelt, terrasser, levegg m.m. må skiljast med avstand minimum 4 meter. Brennbare konstruksjonar som har høgde meir enn 0,5 m over terreng vert rekna som ein del av campingeininga. Campingplassar må delast opp i parsellar med grunnareal maksimalt 1200 m². Mellom parsellane må det vera avstand minimum på 8 meter.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå endra plassering av servicebygg S1 og etablering av fellesstove for gjestar.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Når det gjeld servicebygg er dette 2 ferdige sanitærbrakker som allereie er plassert/tilkopla. Tilknytning til offentleg vatn og avlaup er ok frå før, dette har tiltakshavar klarert med Radøy Kommune.

Tiltakshavar ynskjer rom for fellesstove til brukarar av campingplassen, dette er planlagt som 3 brakker.

Fellesbygg med overbygd uteareal er ikkje nemnt i reguleringsplanen, men er eit naturleg rom som forhåpentlegvis vil vere til stor glede og nytte for brukarane av campingplassen.

Då ein får ein felles møteplass, sommar som vinter, føremålet er å auke trivselen for camping gjestane.

Det søkjast med det same om felles tak over brakker for både servicebygg og fellesstove.

Servicebygg ligg like utanfor område S1, dette for å betre terrengtilpassinga og -inngrep i det som er ein naturleg voll mot sjø.

Ein vil berre «stele» av areal som fører til att det vert plass til færre campingvogner/bilar, kan ikkje sjå att ein øydelegg eller endrar tanken bak reguleringsplanen på noko måte.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 19.11.2019.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i gjeldande reguleringsplan med unntak av servicebygg (S1) og fellesstove for gjestar.

Vatn og avløp (VA)

Campingplassen er tilknytt offentleg vatn- og avlaup. Det går ikkje fram av søknad at tilkoplingsløyve er gitt. I søknad ligg heller ikkje kart som synar leidning heilt fram til tilkoplingspunkt.

Det vert difor sett krav til at overnemnde dokumentasjon vert sendt inn til kommunen før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for heile, eller deler av campingplassen.

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser de ulike parsellane for campingvognar C1 og CV 1-3, interne vegar 1,2 og 3 og private vegar 1 og 2, parkeringsareal PP1 og P2, gangsti, ny plassering av servicebygg som vert satt saman med fellestove og mellombels leikeareal.

Det går fram av søknad at H1 kun skal planerast i denne omgang, og at det ikkje vert søkt om etablering av campinghytter i denne søknaden.

Det ligg føre teikningar og snitt av omtala fellesstova og servicebygg.

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 sækjar 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

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna 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.

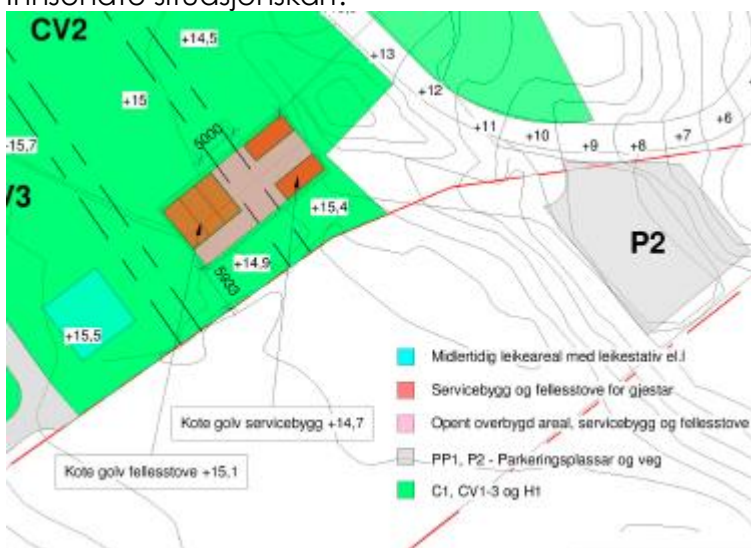
Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

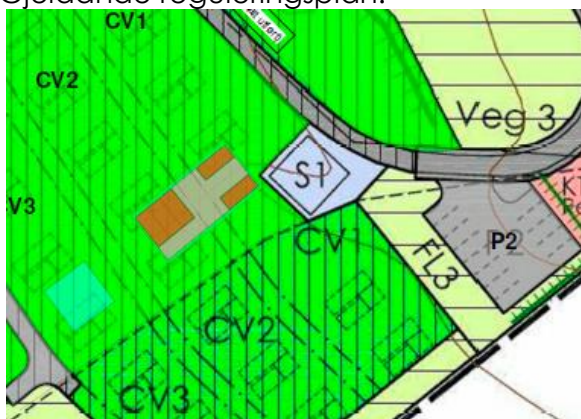
Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Vår vurdering:

Innsendte situasjonskart:



Gjeldande reguleringsplan:



Som vist på reguleringsplankartet ligg S1 inntil køyreveg. Dette er med omsyn til vedlikehald og service av de sanitære anlegga. Ved å flytte bygget inn på sjølve campingparsellane vil ein ikkje på same måte kunne komme til dette anlegget. S1 i reguleringsplanen er ikkje fjerna og vil ikkje kunne nyttast til campingføremål. Dette arealet må difor fristillast slik at servicebil og tilgjenge framleis er mogeleg.

Når det gjeld fellesstove for campingplassen ser ein at dette kan vere eit positivt tilskot. Plassering av denne ligg greitt i forhold til campingvagnane og brukara av fellesstova.

Vi gjer merksam på at dette fører til at ein kan etablere færre campingplassar og syner særskilt til avstandskravet på 8 meter. Dette gjeld også mellom nærmaste vogn og fasadeliv for servicebygget.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for ny plassering av servicebygg og etablering av fellesstove 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.

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 byggteknisk 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 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.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/4669

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 bygggearbeidet 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

Ingrid Bjørge Pedersen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplanar A2
Byggjesaksteikningar A3 revidert

Kopi til:

Roald Egil Straume	Sjøbrekka 1	5939	SLETTA
--------------------	-------------	------	--------

Mottakarar:

Hammar-Kameratane AS	Hella 60	5936	MANGER
----------------------	----------	------	--------