



Fylkesmannen Vestland
Statens hus
6863 LEIKANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/165 - 20/2974

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
29.01.2020

Oversender klage for endeleg behandling - gbnr 188/66 Gjervik ytre

Saka gjeld klage på dispensasjon og rammeløyve til oppføring av nybygg og veg på gbnr 188/66 gitt i administrativt vedtak saknr. 539/19 datert 07.11.2019.

Tiltaket

Føretaket Rolf Eide AS har søkt om rammeløyve for følgjande tiltak på gbnr 188/66:

- Oppføring av bustadbygg med til saman 67 bueiningar og næringslokale med tilhøyrande
- Parkeringsanlegg (BS18)
- Utomhusareal som vist på situasjonsplan og utomhusplan
- Tilkomst til parkeringsanlegg via BS17
- Riving av eksisterande bygg på eigedomen (felt BS17 og BS18)

Tiltaket har eit samla bruksareal oppgitt til 10 013 m² og ei utnyttingsgrad på 192,6 % BRA.

Søknaden om rammeløyve omfatta søknad om mellombels dispensasjon for tidspunkt for sikring av rekkefølgjekrav i føresegnene 3.2.3., 3.2.4 og 3.2.5/utbyggingsavtale i føresegn 1.13, søknad om dispensasjon frå føresegn 1.4 i forhold til høgde og etasjetal for bygg C og generell heving av byggjehøgda til K + 51,5 mot nord og K+48 mot sør.

Det vert vist til søknad mottatt 29.06.2018 og endringssøknad mottatt 27.06.2019.

Historikk

Kommunen avlo søknaden om mellombels dispensasjon frå rekkjefølgjekrav i administrativt vedtak saknr. 505/18 datert 21.09.2018.

Advokatfirmaet Hammervold Pind AS klaga på vegne av tiltakshavar på vedtaket i brev datert 04.10.2018.

Fylkesmannen i Hordaland stadfesta Lindås kommune sitt vedtak i saka i vedtak datert 08.01.2019.

Kommunen gav rammeløyve for riving av eksisterande bygningsmasse på eigedomen i administrativt vedtak saknr. 139/19 datert 15.03.2019.

Kommunen avsto søknaden om dispensasjon frå føresegn 1.4 i forhold til høgde og etasjetal for del av bygg C i administrativt vedtak saknr. 044/19 datert 2019. Advokatfirmaet Hammervold Pind AS klaga på vegne av tiltakshavar på vedtaket i skriv datert 31.05.2019.

Fylkesmannen i Hordaland stadfesta Lindås kommune sitt vedtak i saka i vedtak datert 19.09.2019.

Fylkesmannen i Hordaland avviser Advokatfirmaet Hammervold Pind AS si begjæring om omgjerung av fylkesmannen sitt vedtak datert 19.09.2019 i vedtak datert 13.10.2019.

Klage

Kommunen har mottatt to klager på vedtak med saknr. 539/19, datert 07.11.2019. Eigar av gbnr 188/501ar klaga på vedtaket i brev mottatt 19.11.2019, og eigarane av gbnr 188/500, 188/501, 188/502 og 188/503 har klaga på vedtaket i brev mottatt 27.11.2019.

Det ligg føre kommentarar til klagen frå tiltakshavar ved Advokatfirma Hammervold Pind AS i brev datert 17.12.2019 som er mottatt 20.12.2019.

Klagane er mottatt innan fristen og vilkåra for å ta klagen til behandling ligg føre.

Hovudmomenta i klagane er at

- Kommunen må endra vedtaket der det vert gjeve dispensasjon for byggjehøgder i områdeplanen
- Kommunen kan ikkje berre vurdera søknaden ut frå høgdefastsetjinga som seier K+47 mot sør og +K51 mot nord, men må vurdera tiltaket ut frå føringane i planomtalen om nedtrapping til 3 etasjar mot eksisterande bustadar
- 4. etasje for delar av bygg D og E som vender mot aust kan flyttast til bygg A og B
- Kommunen må seia nei til bruk av friområde o_GF3 til renovasjonshandtering
- Kommunen må leggja fram fullstendig kommunikasjon som har føregått mellom utbyggjar og kommunen etter møtet 05.03.2019

Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innanfor det som i områdeplan Knarvik sentrum med planID 1263-201002 er definert som sentrumsføremaal BS18.

Vurdering:

Alver kommune har gått gjennom klagen, men kan ikkje sjå at det har kome nye moment som tilseier ei anna vurdering av saka enn den som ligg til grunn for vårt vedtak om dispensasjon og rammeløyve datert 07.11.2019.

Vi vil likevel kommentera følgjande forhold:

Planomtalen er generell og seier noko om intensjonen i planen, medan føresegnene er juridisk bindande for utbygging innanfor området.

Byggjehøgda for bygg D og E er overskride med 0,5 meter i forhold til føresegn 1.4 i områdereguleringsplanen som gjeld utnytting, byggjehøgder, byggjegranser og fasadelengder, for bygg D og E, og 1,0 meter for bygg C. Fastsetjing av kva som skal reknast som nord og sør i planområdet er gjort i kommunen sitt vedtak datert 25.01.2019 der det vart gitt avslag på søknad om dispensasjon for etasjetal og høgde for del av bygg C. Fylkesmannen har lagt til grunn same forståing i sitt vedtak datert 19.09.2019.

Utbyggjar har kome med forslag til plassering av renovasjonsløyving på området o_GF3, som utbyggjar også eig. Kommunen har meldt tilbake til sækjar at denne løyvinga ikkje er i samsvar med plangrunnlaget og at tiltaket krev at det vert søkt om endring av områdereguleringsplanen eller at området vert detaljregulert. Rammeløyve er gitt på vilkår av at endeleg plassering av anlegg for avfallsandtering skal liggja føre før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket.

Vi legg ved vårt skriv datert 05.03.2019 som gjeld svar på førespurnad om grunngjeving for vedtak og tilbagemelding etter møte 05.03.2019. Brevet er offentleg og har lagt tilgjengeleg for publikum i kommunen si innsynsløyving.

Klagen vert sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd, jf. føresegn 2.3.3 i områdeplanen for Knarvik Sentrum.

Vedlagt følgjer rammeløyve for tiltaket, søknad om endring av rammeløyve, naboklager og tilsvar frå Advokatfirmaet Hammervold Pind AS. Vi viser elles til utsende vedlegg i tidlegare klager i saka som har vore oversend fylkesmannen for endeleg behandling. Alver kommune si innsynsløyving er per dato ikkje i drift. Vi har difor lagt ved liste over alle dokument i saka. Ta kontakt med saksbehandlar dersom de ønskjer oversend ytterlegare dokumentasjon i saka.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar Plan og byggesak

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Klage på vedtak på dispensasjon og rammeløyve - gbnr 188/66 Gjervik ytre
Klage på vedtak på dispensasjon 188-66
Naboklage på vedtak på dispensasjon GBNR 188/66 Gjervik ytre
Naboklage på vedtak på dispensasjon
Naboklage på vedtak på dispensasjon 2
Uttale til klage på dispensasjon og rammeløyve - gbnr 188/66 Gjervik ytre
Utalelse til klager på dispensasjon og rammetillatelse
Dispensasjon og rammeløyve til oppføring av nybygg og veg - gbnr 18866 Gjervik ytre
19/20807 Endringsmelding - gbnr 188/66 Gjervik ytre
Endringsmelding - gbnr 18866 Gjervik ytre
Søknad om endring
761-A30.30.03-Plan 03 Bolig
761-A30.30.04-Plan 04 Bolig
761-A30.30.05-Takplan
761-A30.40.04-Snitt A og B
761-A30.40.05-Snitt E og G
761-A30.50.01-Nord og Sør Fasader
761-A30.50.02-Øst og Vest Fasader
761-A30.50.03-Fasader mot fellesområde
Dokumentliste sak på gbnr 188-66

Kopi til:

Advokatfirmaet Hammervold Pind AS	Bryggen 3-5	5003	BERGEN
Advokatfirmaet Hammervold Pind AS	Bryggen 3-5	5003	BERGEN
Gerd Anlaug Hopland	Kvassnesvegen 28	5914	ISDALSTØ
Hallfrid Magny Andås	Kvassnesvegen 22	5914	ISDALSTØ
Ingar Hopland	Kvassnesvegen 28	5914	ISDALSTØ
Karolina Rathore	Kvassnesvegen 26	5914	ISDALSTØ
Kvassnesvegen 32 AS	Kvernhusaugane 2	5914	ISDALSTØ
Kvassnesvegen 32 AS	Kvernhusaugane 2	5914	ISDALSTØ
Rajamansingh Rathore	Kvassnesvegen 26	5914	ISDALSTØ
Rolv Eide AS	Postboks 325	5343	STRAUME
Rolv Eide AS	Postboks 325	5343	STRAUME
Svein Daniel Bjordal	Kvassnesvegen 24	5914	ISDALSTØ

Mottakrar:

Fylkesmannen Vestland	Statens hus	6863	LEIKANGER
-----------------------	-------------	------	-----------