



Tippetue Arkitekter AS
Sandviksbodene 5
5035 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/889 - 20/14846

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

Dato:
17.03.2020

Korrigert vedtak. Dispensasjon og rammeløyve til ombygging og utviding av butikklokale - gbnr 108/612 Lindås

Administrativt vedtak. Saknr: 299/20

Tiltakshavar: Lindås Senterbygg AS
Ansvarleg søkjar: Tippetue Arkitekter AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå utnyttingsgrada fastsett i reguleringsplanen for Kolås II for ombygging og utviding av butikklokale på gbnr 108/612 slik det er søkt om.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det rammeløyve for ombygging og utviding av butikklokale på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 31.10.2019 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.

Før det vert gitt igangsetjingsløyve skal følgjande liggja føre:

1. Samtykke frå Arbeidstilsynet
2. Erklæring med løyve til omsøkt plassering frå eigar av gbnr 108/619
3. Oppdatert situasjonsplan der eigedomsgrensene går tydeleg fram og der avstand frå omsøkt tiltak og til den enkelte nabogrense og nabobygg er ført på.

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

- 1. Faktisk plassering av tiltaket må vera målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.**

Dette vedtaket erstattar administrativt vedtak saknr 258/20 datert 09.03.2020.

Tiltak

Saka gjeld søknad om ombygging og utviding av butikklokale i Lindås senter. Planlagt ny bebyggelse er plassert delvis i eksisterande bygg i første etasje og delvis i ny/utvida bebyggelse i eksisterande torg. Det vert også søkt om å ta i bruk eksisterande tilbygg samt å utvida tilbygget med ca 50 m².

Tiltaket sitt bygde areal er oppgitt til 1 505 m² og bruksareal er oppgitt til 1 497,2 m². Utnyttingsgrad inkludert areal for eksisterande torg er oppgitt til 0,47.

Regulert gangveg gjennom senteret vil verta endra som følgje av tiltaket.

Bygget som tiltaket gjeld ligg på eigedommen gbnr 108/615, medan utvidinga er plassert på gbnr 108/612 og 108/619. Lindås Seterbygg AS eig alle eigedomane.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrada i føresegn 22.

Det vart i administrativt vedtak saknr. 258/20 datert 09.03.2020 gitt dispensasjon og rammeløyve for ombygging og utviding av butikklokale på gbnr 108/612. Ved ein inkurie kom ikkje vilkåra i saksutgreiinga med i vedtaket og korrigert vedtak er derfor fatta. Vi har også korrigert opplysningar i saksutgreiinga under avsnittet om privatrettslege forhold.

Det vert elles vist til søknad mottatt 12.12.2019 med supplerande dokumentasjon mottatt 06.02.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 06.02.2020 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kolås II med planid 1263-19742207 er avsett til butikk- og serviceområde.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er sett til 0,40. Etter gjeldande reknereglar på godkjenningstidspunktet vil det seia forholdet mellom brutto golvareal og brutto grunnareal slik det går fram og rettleiaren Grad av utnytting. Tiltaket krev dispensasjon frå utnyttingsgrada.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Det søkes med dette om dispensasjon arealplaner vedr. utnyttelsesgrad. For at dispensasjon skal kunne gis er det krav om at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jfr. PBL § 19-2.

Utvidelsen av senteret ved etablering av Europrisbutikk vil i all hovedsak gjelde utvidelse inne i eksisterende torg som er overbygget med tett tak med 3 overlys. Slik sett dreier utvidelse seg om endret utnyttelse av eksisterende arealer for bebyggelse. Utvendig utvidelse er ca 52 m² mot parkeringsplass på nordsiden av senteret.

Utvidelsen inne på torget anses med dette for ikke å ha negative konsekvenser for naboer med tanke på opplevelsen av bygningsmassen da den fra utsiden i all hovedsak forblir den samme med unntak av tilbygg for teknisk rom. Gjenværende arealer for torget anses fremdeles for å kunne oppfylle sin funksjon som fleksibelt areal for ulike aktiviteter. Reduksjon i størrelse anses å gi et mer funksjonelt areal også i den tiden det ikke er arrangementer ved at det knytter butikker og funksjoner mer sammen og gir hele rommet en mer menneskelig skala. Med bakgrunn i dette anses forhold for å kunne gi dispensasjon som ivaretatt ved at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Uttale frå anna styresmakt

Det er søkt om samtykke frå Arbeidstilsynet.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla, men ikkje søknaden om dispensasjon som er send inn i etterkant. Ansvarleg søkjar skriv følgjande:

«Nabovarsling er utført uten opplysninger om dispensasjon. Ansvarlig søker melder med dette om å unnlate å nabovarsle på nytt ettersom dispensasjonen ikke anses for å endre de faktiske forhold for naboer utover det som er allerede er varslet.»

Kommunen legg ansvarleg søkjar si utgreiing til grunn og vil ikkje krevja ytterlegare varsling.

Det ligg føre merknader frå Petter Moa, eigar av gbnr. 108/616 seksjonsnr. 14 av 03.12.20219. Moa stiller spørsmål til mogleg støy frå nytt tilbygg for teknisk rom.

Ansvarleg søkjar skriv at støyproblematikk og nødvendige tiltak vil verta vurdert som del av prosjekteringa.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 31.10.2019.

Omsøkte tilbygg ligg i hovudsak plassert på naboeigedomen gbnr 108/612 og gbnr 108/619. Det ligg føre erklæring med samtykke til omsøkte plassering frå eigar av gbnr 108/612. Før det vert gitt igangsetjingsløyve for tiltaket må det liggja føre

erklæring med løyve til omsøkt plassering også frå eigar av gbnr 108/619. I tillegg må det leverast inn oppdatert situasjonsplan der eigedomsgrensene går tydeleg fram og der avstand frå omsøkt tiltak og til den enkelte nabogrense og nabobygg er ført på.

Der avstandskrava ikkje er i samsvar med krav i lov og forskrift må det liggja føre erklæring med samtykke frå grunneigar. Dette gjeld uavhengig av kven som er heimelshavar.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp.
Tiltaket er knytt til kommunalt vass- og avløpsanlegg.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg.
Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Utomhusplanen viser gangveg gjennom senteret, plassering av tilkomst for varelevering og parkeringsplassar.

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.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. 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 setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Kommunen vurderer at omsynet bak føresegna om utnyttingsgrad i planen ikkje vert vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak. Det vert vist til ansvarleg søkjar si grunngeving. Kommunen filtrer denne og har i vurderinga lagt særleg vekt på at utvidinga i hovudsak vil skje inne i eksisterande senter som i dag er overbygd med tett tak og at den faktiske utvidinga av arealet berre omfattar utvendig tilbygg som har ein storleik på 52 m².

Kommunen har også lagt vekt på søkjar si utgreiing om at nødvendig areal til parkering er oppretthalde og at det overbygde torget sin funksjon framleis er ivaretatt. Det vert vidare vurdert at gangtilkomst gjennom senteret er ivaretatt gjennom omlegginga av gangvegen slik det går fram av utomhusplanen.

Efter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå utnyttingsgrada i planen 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 forhold

Det ligg føre avtale mellom gbnr 108/612 og 108/615 datert 30.01.2020 med samtykke til omsøkte plassering. Det må hentast inn nødvendige erklæringar slik det går fram av saksutgreiinga over før igangsetjingsløyve vert gitt.

Nabomerknad

Tiltaket skal prosjekterast og utførast i samsvar med dei krav som gjeld for tekniske installasjonar. Vurdering av støy knytt til tiltaket og eventuell trong for nødvendige tiltak skal inngå som del av prosjekteringa av tiltaket.

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.
- 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 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.: 20/889

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

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

A10-1 Situasjonsplan
A20-1 Plan 1. Etasje
A10-2 Utomhusplan
A20-2 Plan 1 etasje- nordre del
A30-1 Snitt A og B
A40-1 Fasader
A40-2 Fasader tilbygg
A40-3 Innvendige fasader_Europris

Kopi til:

Lindås Senterbygg AS	Skuteviksbodene 22	5035	BERGEN
Lindås Senterbygg AS	Skuteviksbodene 22	5035	BERGEN
Petter Moa	Kanalvegen 2 E	5955	LINDÅS
Tippetue Arkitekter AS	Sandviksbodene 5	5035	BERGEN

Mottakarar:

Tippetue Arkitekter AS	Sandviksbodene 5	5035	BERGEN
------------------------	------------------	------	--------