



Hagewick Bygg AS
Holtermandsvegen 21B
5918 FREKHAUG

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/405 - 20/18473

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
06.04.2020

Løyve til oppføring av tilbygg med dispensasjon Kiwi butikk - gbnr
323/135 Frekhaug

Administrativt vedtak. Saknr: 396/20

Tiltakshavar: B Hagen Eiendomsselskap AS
Ansvarleg søkjar: Hagewick Bygg AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

«Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 29-4 for oppføring av tilbygg til Kiwi butikk på Frekhaug.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve for oppføring av tilbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.08.19 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Vilkår sett av VA-ansvarleg i tidlegare Meland kommune må verte stetta.
3. Tiltakshavar er ansvarlig for at overvass-system i området fungerer etter oppføring av tiltaket, og vatn må leiast til næraste sluk. Tiltakshavar må dokumentere med bilete at utløpsrøyr er forskriftsmessig blinda og at kum er fylt med egna pukk/stein.
4. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

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

1. Bilete dokumentasjon på at vilkår i løyve over er stetta.»

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til Kiwi butikk på Frekhaug med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 88 m² og bygd areal (BYA) ca. 88 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 84 % BRA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå PBL §29-4 avstandskrav til nabogrense på nærare enn 4 meter.

Det vert elles vist til søknad motteken 09.12.19 og supplert 15.01.20.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 12.12.19:

1. Dispensasjonssøknad frå pbl §29-4.
2. Estetisk vurdering av tilbygg.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg sækjar 15.01.20.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 08.04.20.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i områdeplanen for Frekhaug senter med plannr.125620100004 er definert som S10-sentrumføremål.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 300 % BRA.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegn i plan- og bygningslova med omsyn til avstandskrav til nabogrense mot felles areal på gbnr 323/395 og 323/490. Grunneigarane til gbnr 323/490 har samtykka til tiltaket med unnateke 1 grunneigar – eigar av 323/395 og 323/490- Astrid Horghagen Tvedt.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Vi ønsker herved å søke om dispensasjon for å føre opp tilbygg 0 meter fra fellesområde gbnr 323/490. Vi har fått samtykke fra samtlige eiere med unntak av eier av gbnr 323/395. Merk at grensen gjelder fellesområde, ikke tomt 323/395.

Eier begrunnet dette med at hun selv tidligere har fått avslag på en egen byggesøknad tidligere, men dette har ingen sammenheng med vårt omsøkte tilbygg å gjøre. Endringen på bygget blir lite synlig fra hennes eiendom, som ligger 14 meter unna ønsket tiltak. Vi har ellers besvart hennes skriftlige innvending i et eget vedlegg sammen med nabovarsel.

Størstedelen av forretningsbygget ligger i dag 0 meter fra nabogrense, dette inkluderer den delen som er nærmest tomt 323/395. Dermed vil det harmonere mer med omgivelsene enn den kroken som er der i dag.

Som nevnt i «Estetisk vurdering» vil bygget med tilbygg fremstå som mer helhetlig enn nå, da veggene vil bli en nøyaktig forlengelse av dagens vegger. Det kommer da kun 1 ytterhjørne, fremfor 2 ytterhjørner og 1 innerhjørne/krok som er der i dag. Tak og vegger vil få et vesentlig mer helhetlig og friskt utseende! Nå er det en litt mørk, ubrukt krok der, som ikke er nyttig til noe. Dette vil etter min vurdering dermed åpne opp den delen av senteret mer!

Behovet for økt forretningsareal er stort, med høy befolkningsvekst på Holsnøy og Frekhaug. Det er også en økende trend i at innbyggere ønsker å handle mer lokalt, så da er ønsket å legge til rette for dette. Det samsvarer også i stor grad med Reguleringsplan for Frekhaug Senter. Se «Estetisk vurdering» for mer utfyllende informasjon rundt dette. Dette er den eneste delen av eiendommen som kan bygges tilbygg på. Andre steder vil sperre for vareleveranse, passasje, inngangsparti eller lekeplass, mens her er det i praksis ubenyttet areal.

Jeg kan kun se positive og samfunnsnyttige sider ved oppføring av dette tilbygget.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå dei som i Meland kommune jobba med VA. Det vart gitt løyve den 4.12.19 til blanding/lukking av kommunal kum og plassering av tilbygg over kummens noverande plassering på vilkår av at tiltakshavar syt for at overvass-system i området fungerer etter oppføring av tilbygget. Vatn må leiast til næraste sluk. Tiltakshavar må dokumentere med bilete at utløpsrøyr er forskriftsmessig blinda og at kum er fylt med egna puk/stein.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Vestland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre merknad frå eigar av 323/395 og 323/490 - Astrid Horghagen Tvedt ved brev av 04.09.19. Merknaden går på planforhold rundt eigedommen gbnr 323/395 og at tiltakshavar ikkje vil fråskrive rett frå sin eigedom gbnr 323/395 til eventuelt framtidig utviding av eksisterande bygg på eigedommen 323/395.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert november 2019. Ansvarleg søkjar opplyser at:

Vedlegg til byggesøknad.

I forhold til vedlagt skriv fra Astrid Horghagen Tvedt, så mener vi at dette overhodet ikke har relevans i forhold til denne byggesøknad.

.Her må vedkommende ha misforstått

Det dreier seg om helt andre forhold tilbake i tid som helt sikkert kommuneplanlegger

Kristin Nåmdal kan svare på.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 10.08.19.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense mot felles areal gbnr 323/490 vist til å vere 0 meter. Eigare av gnr. 323/490, med unntak for 1 eigar som kjem med merknaden, har i dokument datert 23.09.19 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 63 meter. Avstand til nærmaste bygg på gbnr 323/364 er opplyst til å vere 9 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:
«Ivaretagelse av krav i områdeplan for Frekhaug Senter:

Fra reguleringsplanen: «Intensjonen med områdereguleringsplan for Frekhaug senter er å videreutvikle Frekhaug som kommunesenter og styrke Frekhaug sin identitet som attraktiv tettstad med ei funksjonell, estetisk og trafikksikker utvikling.» Vi ser at dette tiltaket faller godt innunder hensikten med planen på alle områder, og vil også være med å styrke oppfyllelsen av denne. -Utvidelsen av butikken vil styrke «Servicetilbod og sentrumsfunksjonar innanfor eit kompakt sentrum» fordi økningen av størrelse vil gi et bedre utvalg av varer midt i Frekhaug Senter. Dette skjer i en av de viktigste forretningene som er i senteret. -Det vil styrke «Vidare næringsutvikling» både av ovennevnte grunn og ved at utvikling av en av nøkkelbedriftene i senteret vil kunne

dra flere kunder til området. Dette vil igjen gjøre det mer attraktivt og lønnsomt for andre bedrifter å drive sin virksomhet innenfor senterets område, fremfor å drive virksomheten andre steder. -Tilbygget kommer på ingen måte i konflikt med «Gode og trygge trafikkforhold for alle trafikantgruppen», da dette ikke skaper noen ekstra avkjørsel eller endring i opparbeidede trafikkforhold. -Det vil til en viss grad «Sikre grøne kvalitetar og struktur», da hele området det ønskes bygget på nå kun er asfalt. Det vil skape mer preg av bygninger og mindre store ubenyttede asfalterte områder. Det vil på ingen måte hindre eller trekke ned naturen i området.

-§2.3 Universell utforming Bygget har kun 1 etasje, så det er ikke behov for heis eller lignende. Hoved inngangspartiet forblir uendret, ny rømningsvei blir tilstrekkelig stor ytterdør utstyrt med automatisk døråpner og trinnfri adkomst. Alle kommunikasjonsveier er trinnfrie, og det er rette, oversiktlige passasjer. Tilbyggets indre del blir en direkte videreføring av dagens forretningslokale. Tilbyggets rom er en utvidelse av eksisterende, uten nye innervegger. Men søyler og hyller plasseres på en slik måte at snuplass for rullestol blir godt ivaretatt. Lokalene er meget godt opplyst.

-§4.3-2 Tilbygget skal brukes som utvidelse av forretningslokale, og ligger på bakkeplan som beskrevet i områdeplanen. -§4.3-4 Lokalet har fra før store vinduer i fasaden mot torg ved inngang, omsøkt tilbygg innehar kun en nødutgang tilsvarende den som allerede er på den enden av bygget.

-Arkitektonisk blir tilbygget også utvendig en direkte videreføring av eksisterende byggverk, med tilsvarende materialer for ytterkledning vegger og yttertak. Det vil fremstå med harmonisk helhetlig enn den delen av bygget gjør idag, da dagens utstikk ikke helt er i samsvar med resten av bygningen. Dette fremgår på tegninger i søknaden.»

Kommune vurderer at tiltaket har tilfredsstillende utforming når det gjeld estetiske krav i reguleringsplan og omsyn til funksjon til tilbygget.

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 prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

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 føresegna det vert dispensert frå ikkje

verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempe, 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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på:

1. Tryggleik med omsyn til brannspredning.
2. Estetiske vurdering av tiltaket
3. Fordelar for allmenta

Føremålet med avstandskravet er å hindre brannspreiing mellom bygg, hindre innsyn og ivareta luft og lysforhold.

I vurderinga har kommunen lagt vekt på at område er regulert til sentrumføremål og slike moment som trong for lys/luft, innsyn på naboegedom ikkje i like stor grad gjer seg gjeldande her som i område regulert til bustadar.

Område er regulert til sentrumføremål med fleire tomter med felles areal på gbnr 323/490. Det er relativt store bygg i område som tåler utviding av bygd masse opptil 300 % BRA ifølgje områdeplanen for Frekhaug sentrum. Kommunen vurderer utviding med totalt bygd areal på 88 m² som beskjeden i forhold til tomtestorleik og regulert tomteutnytting.

Kartet viser ein minste avstand mellom tilbygg på gbnr 323/135 og næraste bygg på 323/364 på 9,0 meter. Kommunen finn at avstanden tilfredsstillar krav til brannspreiing i byggeteknisk forskrift. Tiltaket kjem dermed ikkje vesentleg i konflikt bak omsyna i avstandskravet.

Fordelen med å gje dispensasjon vert i dette tilfellet at butikken får utvida areal etter trong og skape betre kundeservice og arbeidsvilkår ved Kiwi. I tillegg får ein brukt areal som i dag ikkje vert brukt til noko.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå avstandskravet på 4 meter er oppfylt.

Vurdering av nabomerknad

Kommune viser til nabomerknaden, datert 04.09.19 og vurderer forholda slik:

1. Planforhold.
Når det gjeld merknad knytt til utnytting av Tvedt sin eigedom, gbnr 323/395, vurderast ikkje desse som relevant for denne saka. Utnytting av Tvedt sin eigedom og arealet rundt må avklarast ved ei eventuell endring av gjeldande plan.
2. Fråskriving av rett til utviding av eigedommen gbnr 323/395.
Det er avstand på ca. 18 meter mellom bygg på gbnr 323/395 og omsøkt tilbygg. Kommunen kan ikkje sjå ulemper for eventuelt framtidig utviding av bygg på eigedommen gbnr 323/395 ved oppføring av tiltaket i dette tilfelle. Tilbygg skal oppførast mot eksisterande bygg på gbnr 323/364 og ikkje mot bygg på gbnr 323/395. Vi held difor fast ved at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå avstandskravet er oppfylt.

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 miljøsnering 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 kommune 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.: 20/405

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. Ansvarleg søkjar har sendt inn gjennomføringsplan datert 24.11.20 med oversikt over alle ansvarsrettar for tiltaket.

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

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

V-D1 - Situasjonsplan (554458)

V-E2 - Fasader KIWI gml (554460)

V-E4 - Fasader KIWI ny (554462)

Kopi til:

B Hagen Eiendomsselskap AS	c/o Kiwi Frekhaug Havnevegen 1	5918	FREKHAUG
----------------------------	--------------------------------------	------	----------

Mottakarar:

Hagewick Bygg AS	Holtermandsve gen 21B	5918	FREKHAUG
------------------	--------------------------	------	----------