



Helgesen Tekniske Bygg AS
Reigstadvegen 1
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:

Dykkar: Ole-Harald Bleikli
Vår: 20/9576 - 20/45398

Saksbehandlar:

Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:

09.07.2020

Rammeløyve til oppføring av tilbygg til lager og mur med dispensasjon - gbnr 137/671 Alver

Administrativt vedtak: Saknr: 737/20
Tiltakshavar: Dekkhuset 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 planføremål offentleg friområde for etablering av mur ved oppføring av tilbygg til lager for Dekkhuset AS.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 03.03.20 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. Vilkår i avtale med Eigedomavdelinga i Alver kommune signert den 29.05.20 om kjøp av kommunal grunn på gbnr 137/351 skal stettast.

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

1. Oppmåling av kjøpt areal på kommunal grunn på gbnr 137/351 med grensejustering skal verte gjennomført.
2. Sluttrapport for avfallshandtering skal sendast inn med kvitteringar.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til lagerbygg til Dekkhuset AS med bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 527 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 38,2 % BYA. I tillegg søkjast det om å få etablere mur for å gi tilkomst rundt bygget i den sørlige enden av tomten. Muren vil på det høgaste være ca. 3m og skal utførast i naturstein.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrslø, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå planføremål offentleg friområde for etablering av mur.

Det vert elles vist til søknad motteken 12.05.20 og supplert 22.05.20.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 22.05.20. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Ikenberget delar av gnr 137 med idnr 1263-200711 er definert som forretning/industriføremål, delar av tiltaket – mur kjem i konflikt med offentleg friområde-grønt belte. Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 50 % BYA.

Eldre reguleringsplan skal supplerast av KDP Knarvik – Alversund med Alverstraumen der planen har ikkje eigne føresegner om temaet.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå planføremål offentleg friområde for etablering av mur.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Bakgrunn

I forbindelse med søknad om nytt tilbygg for Dekkhuset AS ved gnr/bnr. 137/671 er det behov for å utvide det planerte arealet i sør slik at en fortsatt har kjøretilkomst rundt bygget. For å få dette til er en avhengig av å etablere en mur på den kommunale eiendommen sør for tomten. Dette arealet er regulert til offentlig friområde i reguleringsplan for Ikenberget. Etablering av mur vil slik ansvarlig søker vurderer det være i strid med reguleringsplanen og kreve dispensasjon. Med hjemmel i pbl §19-2 søkes det med dette om slik dispensasjon.

Begrunnelse

- Dekkhuset AS har behov for å utvide sine lokaler og har derfor ett ønske om å etablere ett nytt tilbygg med grunnflate på 527kvm. Utvidelsen er viktig for videreutvikling av virksomheten.
- Den delen av friområdet som søkes planert er på ca. 130kvm og vil ikke bli bebygd. Høydeforskjell blir tatt med mur som bygges i naturstein.
- Arealet er i dag skrått og tett gjengrodd med løvskog. Arealet er lite tilgjengelig for friluftsliv og anses å ha lav verdi for allmenne friluftssinteresser.
- Utvidelsen av bygget vil gi større innvendig lagringsplass. Noe som vil gi ett ryddigere uteareal og ett løft for eiendommen.
- Etablering av mur og planert areal er nødvendig for å få en god trafikkavvikling på eiendommen.
- Etter en eventuell utbygging vil utnyttelsesgraden være 38,2%, noe som fortsatt er betydelig under maksimal tillatt utnyttelsesgrad på 50%BYA.
- Det er opprettet dialog med Alver kommune ved eiendomsavdelingen som stiller seg positiv til tiltaket forutsatt noen hensyn.
- Det vil fortsatt være ett kontinuerlig grøntbelte forbi eiendommen.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå anna styresmakt.

Det ligg føre uttale frå Kulturavdelinga i Alver kommune med omsyn til friområde, datert 22.05.20:

Viser til førespurnad om uttale til søknad om dispensasjon til tilbygg lager på gbnr 137/671 Alver datert 17. mai 2020.

Eg kan ikkje sjå at det planlagte tiltaket kjem i konflikt med viktige friluftslivs- eller kulturminneinteresser og har difor ingen merknader til tiltaket.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 03.03.20.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gnr. 137 bnr. 672 har i dokument datert 20.05.20 samtykka til at mur kan plasserast 0 meter frå nabogrensa. Eigedomsavdeling i Alver kommune har inngått avtale med

eigar av gbnr 137/671 om kjøp av kommunal grunn på 130 m² på gbnr 137/351 signert den 29.05.20 i saka 20/9368.

Tiltaket er plassert utanfor føremålsgrænse i plan. Det er søkt dispensasjon frå planføre mål friområde for oppføring av muren.

Avstand til midten av kommunal veg frå tilbygg er opplyst å vere ca. 30 meter, frå muren er opplyst til å vere ca. 19 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkjørsle til offentlig veg er uendra ved oppføring av tiltaket.

Terreghandsaming

Situasjonsplanen viser parkering og avkjørsle.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har kommune ingen merknader til utforming av tiltaket.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker 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 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 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.

Omsynet med planføremål F1-friområde i denne planen er å ivareta vegetasjonsbelte - grønne lungene, dempe støy frå industriområde mellom regulert industriområde og kommunal veg og bustadområde.

Søknaden er vurdert mot omsynet bak føresegnene det vart søkt dispensasjonen frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til helse, miljø, tryggleik
- Omsynet til friluftsinnteresser, verdi på friområde og kvalitetar i landskapet
- Omsynet til reguleringsplanføremål

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på uttale frå Kulturavdelinga i Alver kommune og vurdering av verdi av friområde i denne planen.

Administrasjonen meiner at i dette tilfellet er friområde tenkt som vegetasjonsbelte mellom industriområde, fylkesveg og bustadområde. Administrasjonen kan ikkje sjå at friområdet har noko attverande verdi som friområde og at arealet kunne verte nytta til fullverdig friområde. Det er skrått og utilgjengeleg for allmenta med tett gjengrodd med løvskog. Arealet er beskjeden grønstruktur som nyttast til å dempe støy frå fylkesveg og industriområde.

Kulturavdelinga skrev den 22.05.20 at tiltaket råkar ingen friluftsinnteresser.

Kommune meiner at interesser til planføremål-friområde vert ikkje vesentleg satt til side ved planering og etablering av mur på 130 m² stripe som ligg i friområde ifølgje reguleringsplanen. Det skal fortsett bevarast kontinuerlig grønt belte rundt bygget.

Fordelen med dispensasjonen er at føretak Dekkhuset AS får utvide sin verksamd og kan nytte tilkomst til tilbygget som omsøkt. I tillegg skal det vere estetisk utbetring på

eigedommen når utstyret skal lagrast innandørs i omsøkte tilbygget i steden for utandørs lagring per i dag.

Ulempe med dispensasjon er at tiltaket kjem i konflikt med planføremål, sjølv om omfanget på 130 m² er mindre. I tillegg er arealet plassert på Alver kommune sin eigedom. Det vert difor stilt som vilkår for dispensasjon at det må søkjast om

Efter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå planføremål friområde 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.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggtknisk 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 § 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 klagt 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.: 20/9576

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

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

D-1 A-100-Situasjonsplan
E-1 A-200-Terrengprofil
E-2 A-210-Hovedsnitt

Vedlegg:

E-3 A-300- Fasader
E-4 A-110-Plan 1.etg

Kopi til:

Dekkhuset AS

Blombakken 4 5911

ALVERSUND

Mottakarar:

Helgesen Tekniske Bygg AS

Reigstadvegen 5281
1

VALESTRANDSFOS
SEN