



Blich & Skylstad - Arkitektur og Rettshjelp AS
Torgallmenningen 1A
5014 BERGEN

Referanser:
Dykkar: Andreal Åserud
Skylstad
Vår: 20/13025 - 20/61415

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

Dato:
13.10.2020

Rammeløyve til oppføring av service- og restaurantbygg - gbnr 99/27 Våge

Administrativt vedtak: Saknr: 1025/20
Tiltakshavar: Aizoon AS
Ansvarleg søkjar: Blich & Skylstad - Arkitektur og Rettshjelp AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av nytt service- og restaurantbygg på gbnr 99/27 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 17.06.2020, jf. 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 har kommunal vassforsyning og privat avløpsløyving i samsvar med tidlegare godkjend tiltak på eigedom. .
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg i samsvar med tidlegare godkjend tiltak på eigedom.

Før det vert gjeve løyve til igangsetjing av tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Situasjonsplan som viser ytre hovudmål for omsøkt bygg, at krav til parkering er oppfylt og der avstand til nabogrense og avstand mellom bygningar er påført.
2. Tilstykkeleg målsatte teikningar med oppgitt høgdeplassering.
3. Samtykke frå Arbeidstilsynet.
4. Oppmålingsforretning for godkjend arealoverføring skal vera gjennomført.

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

1. Eigedomane gbnr 99/27 og 99/13 skal vera samanføynd.

- 2. 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 dispensasjon og rammeløyve for gjenoppføring av service- og restaurantbygg på gbnr 99/27. Tidlegare service- og restaurantbygg til hotellet Lune Huler brann ned i 2015. Hotelldrifta omfatta bygningsmassen på både gbnr 99/27 og 99/31.

På branntidspunktet var bygningen mellombels godkjend bruksendra til asylmottak. Eigarane ønskjer no å få gjenoppført eit tilsvarande bygg på tomten med same bruksføremål som bygget hadde før bruksendringa, dvs. service- og restaurantbygg. Gjenoppbygging er del av forsikringsoppgjeret etter brannen.

Det nye bygget vil innehalda resepsjonsområde, kjøkken/spiseområde, kontorfasilitetar, konferanserom, wc/dusj og teknisk rom. Bygningen får ei tilnærma lik grunnflate og utforming som bygningen som brann. Bruksarealet er opplyst til ca. 440 m².

Eksisterande brakkemodular som står på eigedomen i dag skal inngå i det nye bygget. Brakkeriggen vart godkjend oppført som ei mellombels løysing fram til 01.04.2019. Ved utløp av fristen skulle bygget fjernast.

Utval for areal, plan og miljø gav i møte 02.09.2020 dispensasjon frå plankravet for omsøkte tiltak.

Det vert elles vist til søknad mottatt 01.07.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 03.07.2020 (tidspunkt for når nabofristen var ute) og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato med tillegg for den tid søknaden har vore på høyring. Fristen er 23.10.2020.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden sin arealdel er definert som byggeområde for næring. Tiltaket ligg innanfor sikringssona knytt til nedslagsfelt industrivatn, H_190.

Dispensasjon

Det vart gitt dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.1 i møte i Utval for areal, plan og miljø i møte 02.09.2020.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Vestland fylkeskommune, Fylkesmannen i Vestland og Alver kommune si avdeling for samferdsel, veg og VA forvaltning.

Vestland fylkeskommune skriv i brev datert 13.08.2020 følgjande:

«Eigedomen ligg ved fv. 5466 Fjellangersvingane, nær kryssområdet mot fv.57 på Vågseidet. Eigedomen har vore i drift til hotell og restaurant, og bygget som skal oppførast har fungert som servicebygg for drifta.

Ved oppattbygging etter brann må tiltaket avklarast i høve til byggjegrænse langs veg. Gjeldande kommunedelplan har eigne føresegner som omhandlar byggjegrænse jf. føresegn

1.4 som seier at byggjegrænse langs fylkesvegen er 15 meter. Det er opplyst at bygget vert plassert på same stad som før og at det ikkje er planlagt for nye tiltak innanfor byggjegrænsa. Målt på kart vert avstand frå vegmidte til næraste bygningsdel om lag 22 meter.

Vi minner elles om det pågåande planarbeidet Fv. 57 Skodvin – Vågseidet, gang og sykkelveg, som gjeld del av eigedomen og eigedomen si avkøyrslø. Kommunen må sjå til at vedtaket ikkje er i strid med det pågåande planarbeidet.

Vi har etter dette ikkje andre merknader til saka.»

Alver kommune ved avdeling for samferdsel, veg og VA skriv i e-post datert 12.10.2020: «Uttale til forhold oppføring av service- og restaurantbygg på gbnr 99/27 i nedslagsfeltet industrivatn, H_190. Avløp frå denne etableringa vil gå via reinseanlegg til sjø.

Vurdering: I forhold til etablering i nedslagsfelt industrivatn er dette greitt.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Søknaden er send inn til kommunen før nabofristen er ute. Ved innsending låg det føre to nabomerknader.

Vestland fylkeskommune har som eigar av fylkesveg 5466 kome med følgjande merknad: «Vestland fylkeskommune viser til nabovarsel mottatt 19.06.2020. Varselet gjeld oppattbygning av bygning etter brann på gnr. 99 bnr. 27 i Alver kommune. Vestland fylkeskommune mottatt nabovarsel som eigar av fv. 5466.

Vi har og ei rolle som forvaltar av fylkesveg. Vi vil difor vise til at vi vil uttale oss til saka når den kjem på høyring frå Alver kommune. Vi minner særleg om at byggjegrænse langs veg gjeld sjølv ved oppattbygging etter brann.»

Søkar sin kommentar:

«Merknaden tas til orientering. Den nye bygningen har sin plassering omtrent 33 meter fra veimidte i fv. 5466. I gjeldende KDP Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden fremgår følgende av bestemmelse 1.4:

«Byggjegrænse mot FV57 er 50 m frå vegmidte. Mot dei andre fylkesvegane i kommunen er byggjegrænsa 15 m frå vegmidte. Heimel: Pbl. §11-9 nr.3»

Da tilliggende vei ikke er FV57 men annen fylkesvei er det lagt til grunn at byggegrensen mot fv. 5466 er 15 meter fra veimidte, og det skal derfor ikke være behov for dispensasjon på dette punktet. Distanse fra bygningen til FV57 er målt i kart til cirka 90 meter fra veimidte.»

Gadzinski Marcin, eigar av gbnr 99/27, har kome med følgjande merknad:

“During the whole process of building a hotel i want to have access to my property.”

Søkar sin kommentar:

“Merknaden tas til orientering. Eieren vil ha tilgang til sin eiendom som normalt.”

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 17.06.2020.

Det går fram av situasjonsplanen at tiltaket skal plasserast med avstand 0 meter til nabogrense mot gbnr 99/31 og 99/2. Eigar av gnr. 99/31 har i dokument datert 25.06.2020 gitt samtykke til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Arealet som bygget grensar til på eigedomen gbnr 99/2 vart i vedtak datert 24.04.2019 i arkivsak 19/511 godkjend arealoverført til gbnr 99/31. Oppmålingsforretning er ikkje gjennomført. Det ligg ikkje føre erklæring om samtykke frå eigar av gbnr 99/2.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Bygget skal plasserast i nivå med planert terreng.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp.

Eigedomen er tilknytt kommunalt vassverk og har privat avløpsløyving der utsleppet vert reinsa i minireinseanlegg før det vert ført til sjø.

Det er gjeve utsleppsløyve i vedtak datert 02.08.2016 i sak 15/3781 for inntil 70 pe.

Det er gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vassverk den 17.03.2020 i sak 15/3781.

Tilkomst, avkøyrsløve og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg.

Kommunen legg til grunn at eigedomen har godkjend avkøyringsløyve frå fylkesveg 5466.

Plassering av eksisterande avkøyrsløve til eigedomen er i tråd med planframlegget for reguleringsplanen fv Skodvin – Vågseidet i pågåande plansak.

Det er ikkje vist korleis krav til parkeringsplassar skal løysast.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser avkøyrsløve og plassering av bygg.

Det går fram av søknaden at bygget skal plasserast på planert terreng.

Teikningar er ikkje tilstrekkeleg målsett og det ligg ikkje føre profil som viser plassering i forhold til terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjøn 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:

«Alle tiltak skal prosjekteres og utformes slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon ihht. bestemmelsen. Bygningen er et næringsbygg som skal inneholde servicefunksjoner til hotellvirksomheten og har en utforming med saltak og et enkelt og tradisjonelt utseende. Ved utformingen er det tatt hensyn til at dette er en gjenoppføring av et tilsvarende bygg ihht. forsikringsvilkår, samtidig som har fokusert på å oppnå et enkelt estetisk uttrykk. Etter vår vurdering oppfyller tiltaket de alminnelige krav til arkitektonisk utforming.»

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

Det er opplyst i søknaden at eksisterande brakkemodular som står på eigedomen skal inkorporerast i det nye bygget for å oppnå gjenbruk av modulane. Modulane er av nyare dato og det er opplyst at dei oppfyller krava til byggteknisk forskrift TEK10. Det nye bygget vil oppfylla gjeldande tekniske krav til byggverk, TEK17.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan. Det er krav til skildring av miljøsnering for tiltaket. Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Nabomerknad

Det ligg føre merknadar i saka frå eigar av naboeigedomen gbnr 99/17 og Vestland fylkeskommune som eigar av fylkesvegen. Merknadane er ivaretatt gjennom søkjar sine kommentarar. Kommunen har ikkje ytterlegare kommentar.

Søknaden er send inn før fristen for innsending av nabomerknadar var gått ut. Det er ikkje ettersend fleire merknadar frå naboar og kommunen legg til grunn at det ikkje ligg føre ytterlegare merknadar til søknaden.

Planstatus

Vi legg uttalen frå avdeling for samferdsel, veg og VA til grunn og vurderer at det omsøkte tiltaket ikkje kjem i konflikt med sikringssona for industrivassforsyning.

Plassering

Krav til avstand mellom byggverk og nabogrense følgjer av § 29-4 i plan- og bygningslova og skal som hovudregel ikkje vera under 4 meter. Kommunen kan likevel godkjenna at byggverk vert plassert nærmare nabogrensa når eigar av naboeigedom har gitt skriftleg samtykke, jf pbl § 29-4 bokstav b).

Avstandsregelen i pbl § 29-4 skal i hovudsak ivareta omsynet til brannvern og trongen for å sikra lys, luft og ein viss avstand mellom bygg.

Det går fram av situasjonsplanen at avstand mellom omsøkt tiltak og grensene mot gbnr 99/31 og gbnr 99/2 er 0 meter. Eigar av gbnr 99/31 (same eigar som gbnr 99/27) har gitt samtykke til den omsøkte plasseringa. Det går fram av erklæringa at det nye bygget skal ivareta nødvendige brannkrav.

Det omsøkte bygget er også plassert i nabogrensa mot gbnr 99/2. Arealet som bygget grensar til på eigedomen gbnr 99/2 vart i vedtak datert 24.04.2019 i arkivsak 19/511 godkjend arealoverført til gbnr 99/31. Det er ikkje gjennomført oppmålingsforretning.

Kommunen vurderer å kunne godkjenna plasseringa slik det er søkt om når det vert sett vilkår om at arealoverføringa skal vera gjennomført med oppmålingsforretning før det vert gitt løyve til igangsetjing av tiltaket. Det vert vidare sett krav om at det skal sendast inn oppdatert situasjonsplan der ytre hovudmål for bygget, avstand til nabogrense og avstand til bygg på naboeigedom er påført, samt tilstrekkeleg målsatte teikningar der høgdeplasseringa går fram.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen legg til grunn at heile byggverket vert ført opp i samsvar med gjeldande tekniske krav til byggverk, TEK17.

Samtykke frå andre

Samtykke frå Arbeidstilsynet må liggja føre før det vert gitt igangsetjingsløyve for tiltaket.

Krav om samanføyning

Kommunen kan setja som vilkår for byggeløyve at eigedomar som skal nyttast under eitt vert samanføyd, jf. pbl § 21-5. I dette tilfelle gjeld tiltaket oppføring av service- og restaurantbygg på eigedomen gbnr 99/27 som har direkte tilknytning til hoteldrifta i bygget på gbnr 99/31. Bygga og eigedomane har same eigar og skal fungera som ei eining. Kommunen set krav om at eigedomane skal vera samanføyd før det vert gitt mellombels bruksløyve eller ferdigattest for tiltaket.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Tiltaksklasse

Det vert vist til gjennomføringsplan versjon 1, og mottatt erklæring om ansvar for arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 1. Kommunen legg gjennomføringsplan og erklæring om ansvar som er mottatt til grunn for behandlinga, og vurderer at tiltaket er tilstrekkeleg avklart i forhold til ytre rammer slik at kommunen kan gje rammeløyve i saka. Vi gjer samstundes merksam på at vi ikkje kan ta endeleg stilling til tiltaksklasse før vi har ei samla oversikt over arbeidsområde oppdelt i funksjon og tiltaksklasse. Normalt vil publikumsbygg liggja i tiltaksklasse 2, jf. SAK10 § 9.4.

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.

Det er i naturbasen registert observasjon av svale på naboeigedomen. Arten er nær trua. Elles er Fjellangervågen like aust for næringsområdet, del av det marine verneområde for Lurefjorden og Lindåsosane. Sjøområdet er i tillegg eit svært viktig friluftsområde. Det same gjeld området Selivarden-Skausnøya som ligg lenger søraust. Kommunen kan ikkje sjå at desse interessene vert negativt råka av ei gjenoppbygging slik det er søkt om. Vi legg til grunn at det ikkje skal etablerast nye tiltak i sjø og at observasjonen av svale er ei enkeltregistrering.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspiktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarlast 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 miljøsanering etter TEK § 9-7.
- 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 offentlig 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.: 20/13025

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:

Søknad om dispensasjon frå plankrav for oppføring av næringsbygg - gbnr 99/27 Våge
8_KART_Situasjonsplan_Basiskart.pdf
13_TEGN_TegningNyFasade_Fasade mot nordøst[7].pdf
14_TEGN_TegningNyFasade_Fasade mot nordvest[10].pdf
15_TEGN_TegningNyPlan_1. etasje[6].pdf

Vedlegg:

16_TEGN_TegningNyPlan_Plan takopplett.pdf

17_TEGN_TegningNyttSnitt_Snitt.pdf

12_TEGN_TegningNyFasade_Fasade mot sørøst[6].pdf

11_TEGN_TegningNyFasade_Fasade mot sørvest[7].pdf

Kopi til:

Aizoon AS	Troldhaugvegen 53	5232	PARADIS
Aizoon AS	Troldhaugvegen 53	5232	PARADIS
Blich & Skylstad - Arkitektur og Rettshjelp AS	Torgallmenningen 1A	5014	BERGEN

Mottakrar:

Blich & Skylstad - Arkitektur og Rettshjelp AS	Torgallmenningen 1A	5014	BERGEN
--	---------------------	------	--------