



Reigstad Bygg og Eigedom AS
Osterfjordvegen 124
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/15966 - 20/73134

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

Dato:
24.11.2020

Dispensasjon og løyve til etablering av leikeplass f_L3 - gbnr 137/66 Alver

Administrativt vedtak: Saknr: 1237/20
Tiltakshavar: Sommerro Panorama AS
Ansvarleg søkjar: Reigstad Bygg og Eigedom AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for etablering av tilkomstveg fram til pumpestasjon f_TB3 slik det er søkt om, på vilkår av at det vert sett opp vegbom.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3, vert det gjeve løyve i eitt- trinn til opparbeiding av leikeareal f_L3 slik det er søkt om og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.09.2020, pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3. Tilkomst til området går fram av situasjonsplan datert 06.11.2020.
2. 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 liggja føre:

1. 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.

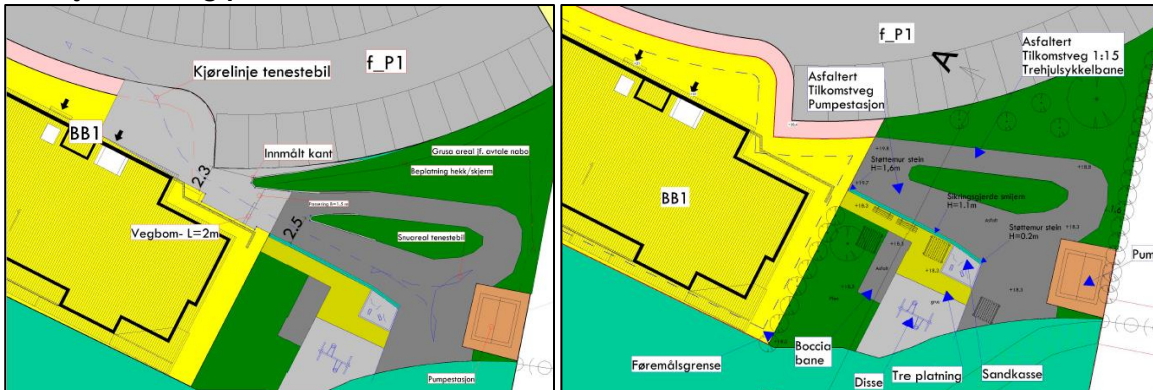
Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering av veg fram til pumpestasjonen f_TB3, støttemur og planering av areal til leikeplass f_L3 innanfor reguleringsplanen Kubbaleitet, planid 1263 – 201215.

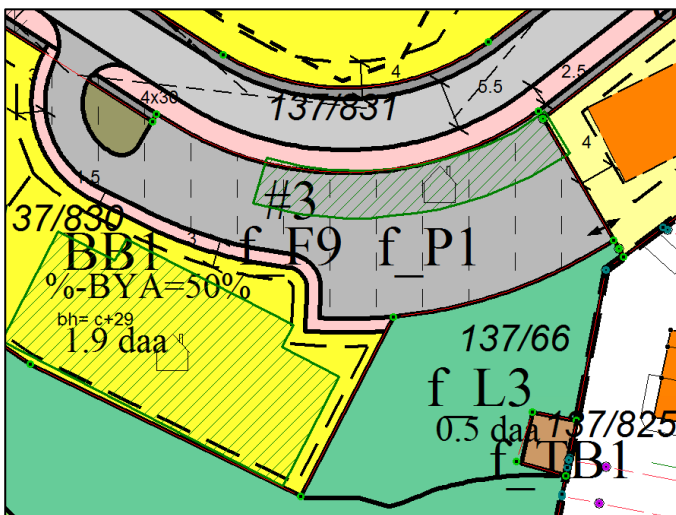
Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet for etablering av veg fram til pumpestasjonen, f_TB3, som ligg inne på leikearealet.

Det vert elles vist til søknad mottatt 22.09.2020, med supplerande dokumentasjon mottatt 06.11.2020.

Situasjonskart og plankart



Situasjonsplan med køyrelinje



Utsnitt frå reguleringsplanen

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 06.11.2020 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kubbaleitet, planid 1263 – 201215, er definert som leikeplass f_L3.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealplanen i forhold til etablering av veg over leikearealet.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

«Kommunen har i sin utbyggingsavtale pkt 7.5 med utbygger stilt krav om kjørbar tilkomstveg til pumpestasjon. Det er i reguleringsplanen eller anna dokument ikkje planlagt eller sagt noko om tilkomst til denne. Slik tilkomst er avgjerande for at kommunen skal kunne drifte stasjonen forsvarleg.

Tilkomstvegen vert ein del av øvre leikeareal og vil også fungere som hovudtilkomstveg til leikeplassen for mange. Arealet er også planlagt nytta til leik, vi har i vår søknad nemnd som del av sykkelbane.

Tryggleik.

Vegen vil verte nytta av kommunen sitt dritspersonell som tilkomst når det er naudsynt med ettersyn eller service på anlegget. Vi oppfattar dette som 2-4 g. årleg med normal drift og på dagtid. Vi ser difor ulempene og risiko for konflikt som små. Veggen er naudsynt for å gjennomføre offentlege teneste.

Me meiner fordelane ved å gje dispensasjon er klart større etter ei samla vurdering.»

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

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. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla. Ansvarleg søkjar om unntak frå nabovarsling det omsøkte tiltaket er lite både når det gjeld omfang og avvik frå plan. Naboar vert i lita grad påverka av tiltaket.

Kommunen legg ansvarleg søkjar si utgreiing til grunn og vil ikkje krevja at tiltaket vert varsla, jf. pbl § 21-3. Etablering av leikeplassen er ledd i realiseringa av planen og det framgår av føresegnene kva kvalitetar og aktivitetar arealet skal opparbeidast med. Avviket frå plan er å vurdera som mindre.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 22.09.2020.
Tilkomst og køyrelinje går fram av situasjonsplan datert 06.1.2020.
Planeringshøgden går fram av situasjonsplanen.

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.

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.

Tekniske krav til byggverk

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

VURDERING

Krav ved opparbeiding av leikeareal går fram av føresegn 5.7 i planen. Det går fram av føresegna kven leikeareala skal tilretteleggast for og kva aktivitet området er planlagt nytta til.

Søknaden om løyve til tiltak omfattar opparbeiding av arealet. Val av utstyr som skal plasserast på arealet og drift og vedlikehald av desse er anleggseigar sitt ansvar.

Støy

Reguleringsplanen set krav til at uteopphaldsareal og leikeareal skal ha eit støynivå under 55 dB, jf. føresegn 2.8. Det ligg føre støyrapport som viser støykrav er oppfylt.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggast 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 leggast 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.

Leikeareala i planen skal sikra tilstrekkelege og trygge areal for leik og aktivitetar for born. Det er sett av fleire leikeareal i planen som er tilrettelagt for ulike aldersgrupper og aktivitetar. Leikearealet f_L3 er eit felles leikeareal for born i alle aldrar.

Det er kommunen si vurdering at å etablere køyrbar veg over leikeareal bør unngåast. I denne saka har vi likevel lagt vekt på søkjar si grunngjeving og dei faktiske forhold på staden der pumpestasjonen for kloakk er plassert inne på leikearealet. Tilkomst til pumpestasjonen går ikkje fram av reguleringsplanen.

Tilkomst til pumpestasjonen er nødvendig for å sikra drift og vedlikehald av denne. Det er vidare lagt vekt på at trafikken fram til pumpestasjonen er svært avgrensa og at tilkomstvegen vert sikra med bom slik at det ikkje er mogleg å køyra inn på arealet for andre enn dei som har tilsyn med pumpestasjonen. Kommunen finn på denne bakgrunn at omsynet bak arealføremålet ikkje vert sett vesentleg til side ved etablering av veg fram til pumpestasjonen slik det er søkt om. Tiltaket er nødvendig, trafikken fram til pumpestasjonen er avgrensa og tryggleikstiltak i form av bom skal etablerast. Samla sett vert fordelane vurdert større enn ulempene. Dispensasjon vert gitt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvaliteter

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

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 byggt teknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- 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 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 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.: 20/15966

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:

Situasjonsplan leikeplass f_L3 kubbaleitet 1-200 A4 22092020
Leikeplass f_L3 Snitt A-A og fasade mur 1-100 A4 22092020
Situasjonsplan dispensasjon-utreiing tilkomst pumpestasjon 1-200 A4 06112020

Kopi til:

Sommerro Panorama AS	Osterfjordvegen 5914 124	ISDALSTØ
----------------------	-----------------------------	----------

Mottakarar:

Reigstad Bygg og Eigedom AS	Osterfjordvegen 5914 124	ISDALSTØ
-----------------------------	-----------------------------	----------