



Alver kommune v/ Utbygging og avtalar
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/5954 - 21/50380

Saksbehandlar:
Einar Aase
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:
15.07.2021

Løyve til dispensasjon - gbnr 323/362 Frekhaug

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 820/21

**Tiltakshavar:
Søknadstype:**

Alver kommune v/ Utbygging og avtalar
Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål og føresegn 4.5 i reguleringsplan for å nytte eksisterande eksisterande næringslokale til detaljhandel.

Tiltak

Det er søkt om dispensasjon frå arealføremål og føresegn 4.5 i Områdeplan for Frekhaug sentrum for delen av Frekhaug kommunehus som vert nytta til næringsverksemd. Det er ynskje om å nytte lokalet til detaljhandel for Nordiske Rom, som driv interiørforretning.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Frekhaug senter, id: 1256 2010 0004, er definert som offentleg eller privat tenesteyting (OPT).

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet ettersom lokalet er regulert til offentleg eller privat tenesteyting (OPT), og føresegn 4.5 i reguleringsplanen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det omsøkte lokalet utgjør ein særst liten del av arealføremålet, og vil ikkje ha konsekvensar for anna bruk innanfor OPT_3.

Det leggjast vidare vekt på at dispensasjon frå arealføremål ikkje vil vere i strid med føremål i reguleringsplan. Dette er basert på at planen skal leggje til rette for «vidare næringsutvikling». Ein dispensasjon vil dermed sikre meir fleksibel bruk av lokalet til næringsverksemd, som vil bidra positivt til utvikling av Frekhaug sentrum. Det er lagt vekt på at det vil vere uheldig om lokalet står tomt, i det tilfellet at andre private tenesteytarar ikkje ynskjer lokalet.

Ved avveging av fordelar mot ulemper legg tiltakshavar vekt på at dispensasjon ikkje medfører nemneverdige ulemper. Bruk av lokalet for ein detaljhandel vil ikkje ha negativ konsekvens for trafikkavvikling, støy og ureining. Bruk av lokalet til detaljhandel vil derimot sikre eit meir variert næringsliv på Frekhaug og bidra til å oppfylle intensjonane bak Områdeplanen for Frekhaug senter. Dette er grunngjeve med at ei slik verksemd vil trekke til seg fleire kundar til sentrum, som òg vil vere positivt for andre næringsaktørar.

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 Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Dispensasjonen endrar ikkje på plassering av tiltak. Lokalet ligg innanfor eksisterande bygg.

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 23.06.2021.

Vatn og avløp (VA)

Dispensasjonen medfører inga endring knytt til vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Dispensasjon medfører ingen endring knytt til tilkomst, avkjørsle og parkering.

Avkjørsle til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Dispensasjonen endrar ikkje forhold for terrenget.

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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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 dispensasjon kan medføre.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at omsynet det dispenserast for ikkje blir vesentleg tilsidesett. Føresegn 4.5 i reguleringsplan legg til grunn at lokalet skal nyttast til offentleg og privat tenesteyting. Som tiltakshavar legg til grunn i søknad, vil ikkje bruk av lokalet til detaljhandel medføre ulemper for sentrale omsyn i planen knytt til trafikkforhold, samt støy og ureining. Kommunen kan ikkje sjå at ein dispensasjon frå arealføremål for utleige av lokalet til ei interiørforretning medfører ulemper.

Det er krav om at dispensasjonen medfører vesentleg større fordelar enn ulemper etter ei samla vurdering. Områdeplanen for Frekhaug sentrum legg overordna vekt på omsyn til vidare næringsutvikling. Dispensasjon frå arealføremålet vil i dette tilfelle bidra til å sikre oppfylling av overordna mål i planen. Omsynet til næringsutvikling blir i første omgang sikra ved at lokalet ikkje blir ståande tomt, men blir tatt i bruk av ei næringsverksemd. Vidare vil ein slik detaljhandel kunne trekkje fleire kundar til sentrum, som òg vil kunne verke positivt for andre næringsverksemdar i sentrumsområdet.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå arealføremål og føresegn 4.5 i Områdeplan for Frekhaug senter.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Søknad omfattar ikkje endring av areal og kommunen finn ikkje grunnlag for å vurdere dei miljømessige prinsippa i naturmangfaldslova §§ 8-12.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket kan du søkje om sjølv, jf. pbl § 20-4.
- 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 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.
- 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.
- 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 § 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, jf. fvl § 29 (1). 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.

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.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar med føresegnar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegnar gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

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.

Ferdigstilling

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/5954

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Alver kommune v/ Utbygging og avtalar	Postboks 4	5906	FREKHAUG
Alver kommune v/ Utbygging og avtalar	Postboks 4	5906	FREKHAUG