

Alver kommune
Avd. for byggesak
Postboks 4
5906 Frekhaug

Deres ref.:

Vår ref.: Mette Kyed Thorson

Dato: 01.12.2021

Gnr. 176/ Bnr. 28 – Lindåsvegen 1260, NGIR

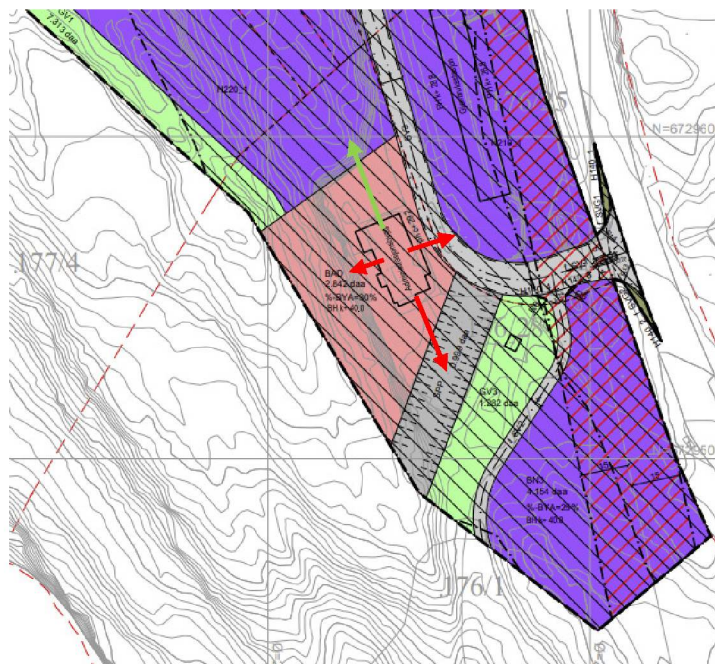
Dispensasjonssøknad til søknad om rammeløyve.

På vegne av tiltakshaver Nordhordland og Gulen Interkommunale Renovasjons-selskap IKS (NGIR), søker vi med dette om dispensasjon i forbindelse med rammetillatelse for tilbygg til allerede eksisterende administrasjonsbygg på NGIR sitt anlegg i Kjevikdalen.

1. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens § 1.1.1 Nye bygg skal plasserast innanfor formålsgrensa.

Begrunnelse for dispensasjon:

- En utbygging av administrasjonsbygget (rosa formål - BAD) mot sør, vil påvirke allerede opparbeidet parkeringsplass (grått formål - SPP), og vil også gå utenfor formålsgrensen for administrasjonsbygg. Utbygging mot øst er ikke mulig på grunn av trafikkavvikling inn og ut av anlegget (grått formål – SV3). Utbygging mot vest vil kreve store terrengendringer og mye planering. Derfor er den mest opplagte mulighet for utvidelse mot nord.



Alternative utbyggingsmuligheter

- Av hensyn til personsikkerhet er det viktig at administrasjonsbyggets funksjoner er sammenhengende.
- Formål BAD og BN2 ligger innenfor samme gårds- og bruksnummer (gbnr 176/28) og det vil derfor ikke utløse krav om tomtesammenslåing.

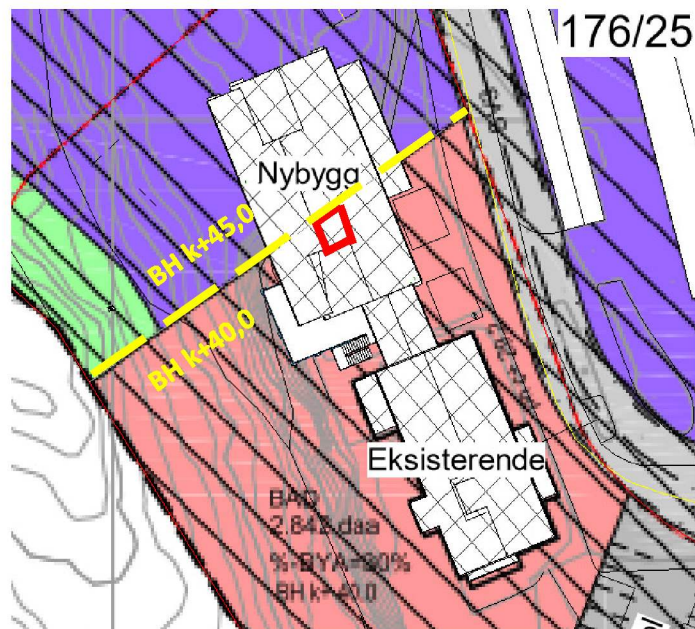
Det vurderes at fordelene ved å gi dispensasjon fra bygging hen over formålsgrensen mellom BAD og BN2 oppveier eventuelle ulemper.

2. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens § 3.1.2 Maks kotehøyde er sett til kote +40 og maks byggehøyde er 10 meter.

(Note: Teksten i § 3.1.2 er upresis! Det burde ha stått Maks mønehøyde er sett til kote + 40 i føresegnene og maks byggehøyde er 10 m. I plankartet er dette imidlertid angitt med byggehøyde BH k +40)

Begrunnelse for dispensasjon:

- Nybygg innenfor BAD/BN2 har en mønehøyde på 10,2 m og ett takoppløft for teknisk rom på 11,8 m fra planert terreng. Maks byggehøyde i reguleringsføresegnene §3 er angitt uten desimal og ved nedrunding er mønehøyden innenfor de 10 m for formål BAD. Den del av takoppløftet som ligger innenfor formål BAD er kun 4,5 meter langt men overskrider byggehøyden med 1,8 m. Det er altså bare en mindre del av takoppløftet som går over fastsatt byggehøyde. Området hvor byggehøyden er 1,8 m for høy, er vist med rødt omriss i kartutsnitt under. Samme del (4,5 m) av takoppløftet overskrider også maks kotehøyde + 40.0 m med 0,9 m.



- Takoppløftet er kun for teknisk rom. Den inntegnede høyden inne på loftet er nødvendig for å kunne plassere ventilasjonsanlegget på loftet. Takoppbygget gir en estetisk bedre løsning enn hvis man plasserte et utvendig ventilasjonsanlegg på taket.
- Det område hvor kote- og byggehøyde overstiges, ligger helt inn til formål BN2 som har 5 meter høyere maksimal byggehøyde (kote + 45,0) Se gul stiplede linje i kartutsnitt over.

Det vurderes at fordelene ved å gi dispensasjon fra kote- og byggehøyde i et så begrenset område som 5 m, oppveier eventuelle ulemper.

3. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens § 3.2.1 BN1-BN4 er areal avsett til næringsformål. Her tillatas det berre med avfallsrelaterte føremål, som t.d. sorteringsanlegg.

Begrunnelse for dispensasjon:

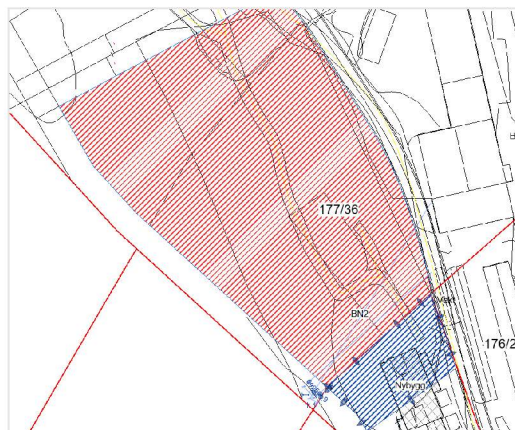
- Administrasjonsbygget er også en del av næringens arbeid med å forvalte inn og utgående avfall, massehåndtering med mer, vi mener derfor at et administrasjonsbygg ikke direkte strider mot formålet.
- Utvidelsen av administrasjonsbygget ligger på samme gårds- og bruksnummer som det eksisterende administrasjonsbygg (gbnr 176/28) Det er altså ikke nødvendig med tomtesammenslåing.
- En eventuell utbygging mot sør vil påvirke allerede opparbeidet parkeringsplass og fjerne tiltrengte parkeringsplasser som ligger godt i forhold til administrasjonsbygget.
- Av hensyn til personsikkerhet er det viktig at administrasjonsbyggets funksjoner er sammenhengende.

Det vurderes at fordelene ved å gi dispensasjon fra formål Næringsbebyggelse (BN2) til administrasjonsbygg (BAD) oppveier eventuelle ulemper.

4. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens § 3.2.8 Utnyttingsgraden innenfor BN2 er BYA=20%

Begrunnelse for dispensasjon:

- Vi har kun lagt den delen av BN2 til grunn for utregningen, som ligger på samme gbnr 176/28 som formål for BAD (se blå skravur i kart under). Dette er en relativt begrenset del av hele BN2 (se rød skravur), og ved en evt. reguleringsplanendring hadde det vært opplagt å medta dette området i BAD ettersom de ligger på samme gårds- og bruksnummer.



- Utnyttingsgraden på det begrensede område av BN2 overstiges kun med 1,7% tilsvarende 13 m².

- Hvis man regner utnyttingsgraden for både BAD og utsnittet av BN2 sammen, blir utnyttingsgraden på BYA=29% hvilket fortsatt er innenfor den fastlagte utnyttingsgrad BYA=30 % for formål BAD i reguleringsplanen.

Det vurderes at fordelene ved å gi dispensasjon utnyttingsgraden innenfor BN2 oppveier eventuelle ulemper.

5. Det søkes om dispensasjon fra Veglovens § 29 Annet ledd, 50 m byggegrense fra senterlinje fylkesveg for etablering av parkeringsplass.

Dagens reguleringsplan viser ikke byggegrense mot fylkesvei. I følge epost 18.11.2021 fra byggesaksavdelingen i Alver kommune, skal det da søkes om dispensasjon fra 50 m byggegrense i vegloven. Parkeringen ønskes etablert 13,2 m fra senter fylkesveg.

Begrunnelse for dispensasjon:

- Arealet er avsatt til Næringsbebyggelse i reguleringsplanen (!), -men det ligger en faresone for høyspentanlegg over området. Parkering ikke er ment for varig opphold, og det anses derfor som lite sannsynlig at høyspentledningen vil påvirke folk som ferdes til/fra parkeringsplassen langs fylkesvegen. Det er vedlagt uttale fra BKK datert 30.11.2021
- Parkeringsområdet ligger umiddelbart innenfor avkjørselen og man unngår derved unødig kjøring inne på anlegget.
- Det vil være mulig å gå fra parkeringsplassen til administrasjonsbygget uten at skulle krysse trafikken inn og ut av anlegget.

Det vurderes at fordelene ved å gi dispensasjon fra byggegrense mot fylkesveg for parkeringsplass oppveier eventuelle ulemper.

Vennlig hilsen
Mette Kyed Thorson
Arkitekt MNAL

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6, 5914 Isdalstø, post@arkbc.no, tlf. 400 41 614