

Alver kommune

07.02.2022

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR ETABLERING AV SØDERSTRØMS BLOMSTER OG HAGESENTER AS GNR 188, BNR 5, GJERVIKFLATEN ALVER KOMMUNE

Adresse/Eiendom:

Gnr. 188, bnr. 5, Gjervikflaten, Alver kommune

Innleiing

Det vert med dette søkt om dispensasjon for etablering av Søderstrøms Blomster Hagesenter på eigedomen gnr. 188 bnr. 5 i Alver kommune. Det vert søkt om dispensasjon frå kap. 2.2 Krav om reguleringsplan og omsynssone H430_2 Rekkjefølgekrav infrastruktur og H710_12 sone for bandlegging i påvente av vedtak etter PBL for framtidig trase for E39 i området.

Bakgrunn

Søderstrøms Bomster og Hagesenter AS er i dag lokalisert på eit ca 1 dekar stort areal i Knarvik sentrum. Hagesenteret er ei arealkrevjande verksemd der den optimale tomtestorleiken ligg rundt 8-10 dekar. Hagesenteret er soleis ikkje ei verksemd som er prioritert for plassering i sentrum etter ny plan for Knarvik sentrum. Arealet senteret disponerer i dag er i tillegg leigd og ein har mottatt oppsigelse av leigeforholdet. Søderstrøm Blomster og Hagesenter AS må difor innanfor kort tid finne seg ein ny tomt for hagesenteret.

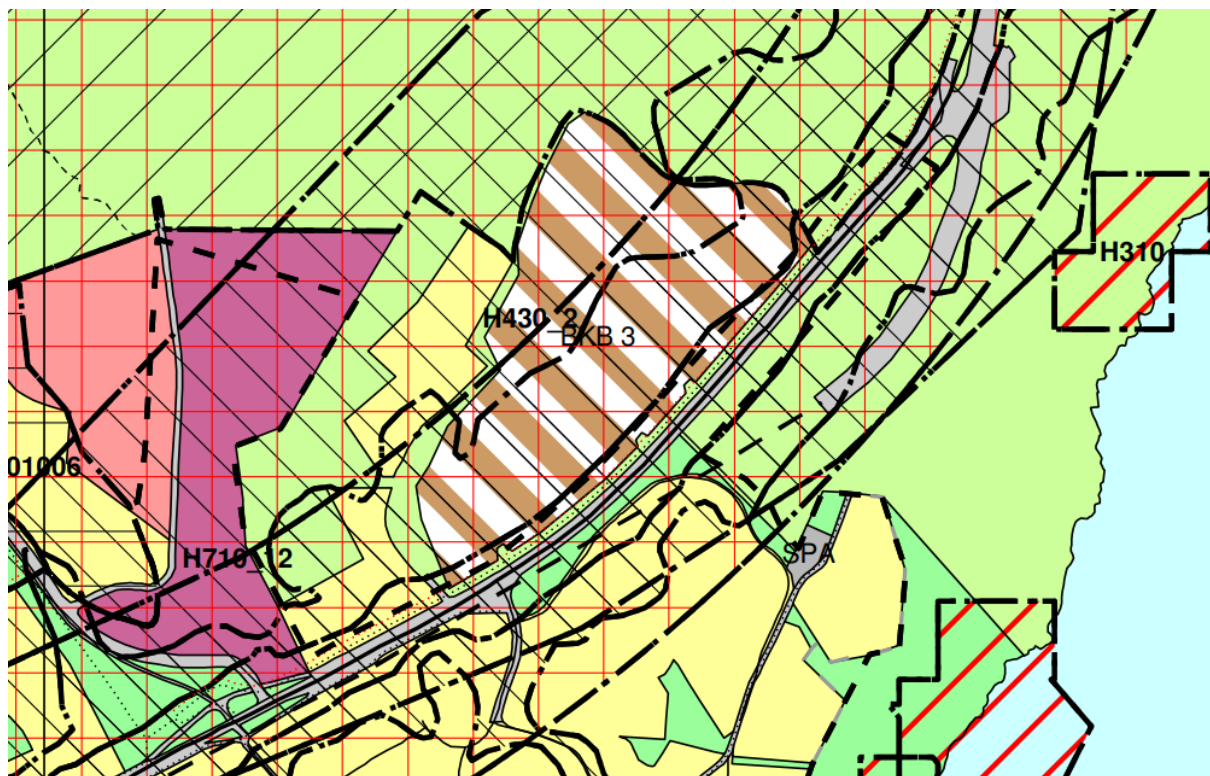
Eigaren av hagesenteret KT og OPI Invest AS har kjøpt verksemda Gjervikflaten 5 AS som eig garden gnr. 188, bnr. 5 på Gjervik. Her ønskjer eigaren at nytt hagesenter skal etablerast på ei planert sprengsteinsfylling som tidlegare eigar etablerte rundt 2010. Søderstrøm Blomster og Hagesenter AS har mellombels løyve til å ha ein lagerhall ståande på dette arealet. Denne er eit heilt naudsynt tiltak i høve til å få noverande lokalitet i sentrum til å fungere.



Figur 1: Oversiktskart. Ca avgrensing av tiltaksområde.

1. Plangrunnlag

Eigedomen gnr. 188 bnr. 5 er satt av til kombinerte føremål framtidig industri/forretning BKB 3 i kommunedelplan Knarvik - Alversund med Alverstraumen 2019 – 2031. Denne planen vart vedteken i kommunestyret i tidlegare Lindås kommune 15. oktober 2019, sak 069/19. Eigedomen er også omfatta av omsynssone H430_2 Rekkjefølgekrav infrastruktur og bandleggingszone H710_12 sone for bandlegging i påvente av vedtak etter PBL for framtidig trase for E39 i området.



Figur 2. Utsnitt frå Kommundelplan for Knarvik-Alversund.

Eigedomen gnr. 188 bnr. 5 er uregulert, men E39 ved tomta er regulert i ein eldre reguleringsplan for Isdal – Gjervik frå 1976.

2. Dagens situasjon

Den aktuelle tomta ligg i Ytre Gjervik ved E39 rett nordaust for Knarvik sentrum. Tomta har tidlegare vore nytta til fylling av masser og det står ein midlertidig lagerbygning på tomta i dag. Bygningen vert nytta som lager knytta til Söderstrøms Blomster og Hagesenter AS som i dag ligg i Knarvik sentrum. Ved tomta er det ei avkjøring til nokre få bustadhus og hytter som ligg nordaust for tomta (188/5). På sørsida av E39 er det også ei fylling og ei avkjøring til to bustadhus.

Det er etablert gang- og sykkelveg langs nordsida av E39, og det er også ein busshaldeplass rett nord for innkjøring til dagens lagerbygg. Området har gode siktilhøve og er oversiktleg.



Figur 3. Utsnitt frå google maps.



Figur 4. Utsnitt frå google maps.

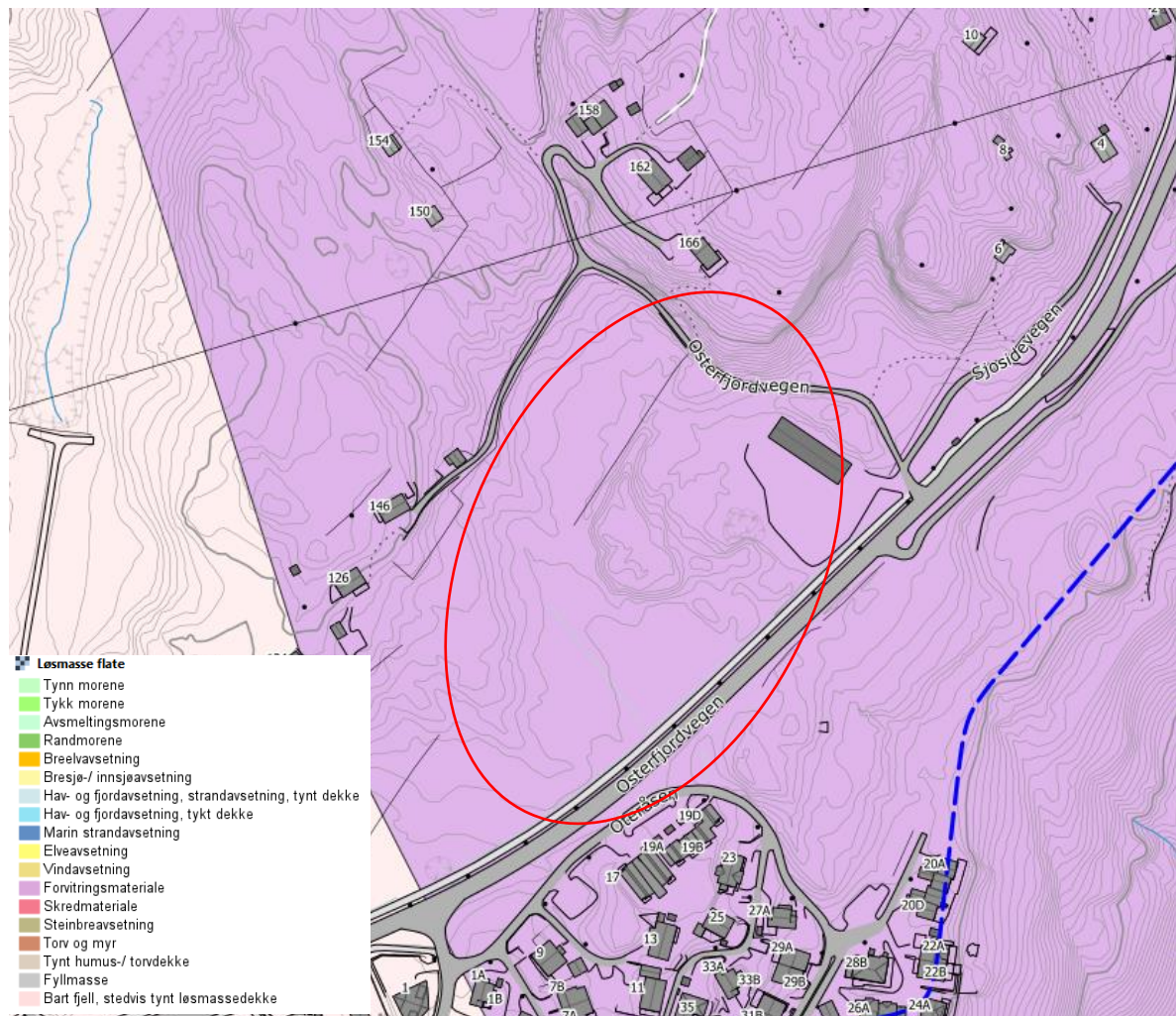
Naturmiljø/naturmangfold/topografi/ hydrologi

Berggrunnen i området er, i fylgje berggrunnsgeologisk kart frå NGU, registrert som Granittisk til syenittisk gneis, stadvis med mesopertitt, stadvis amfibolrik gneis og amfibolitt.

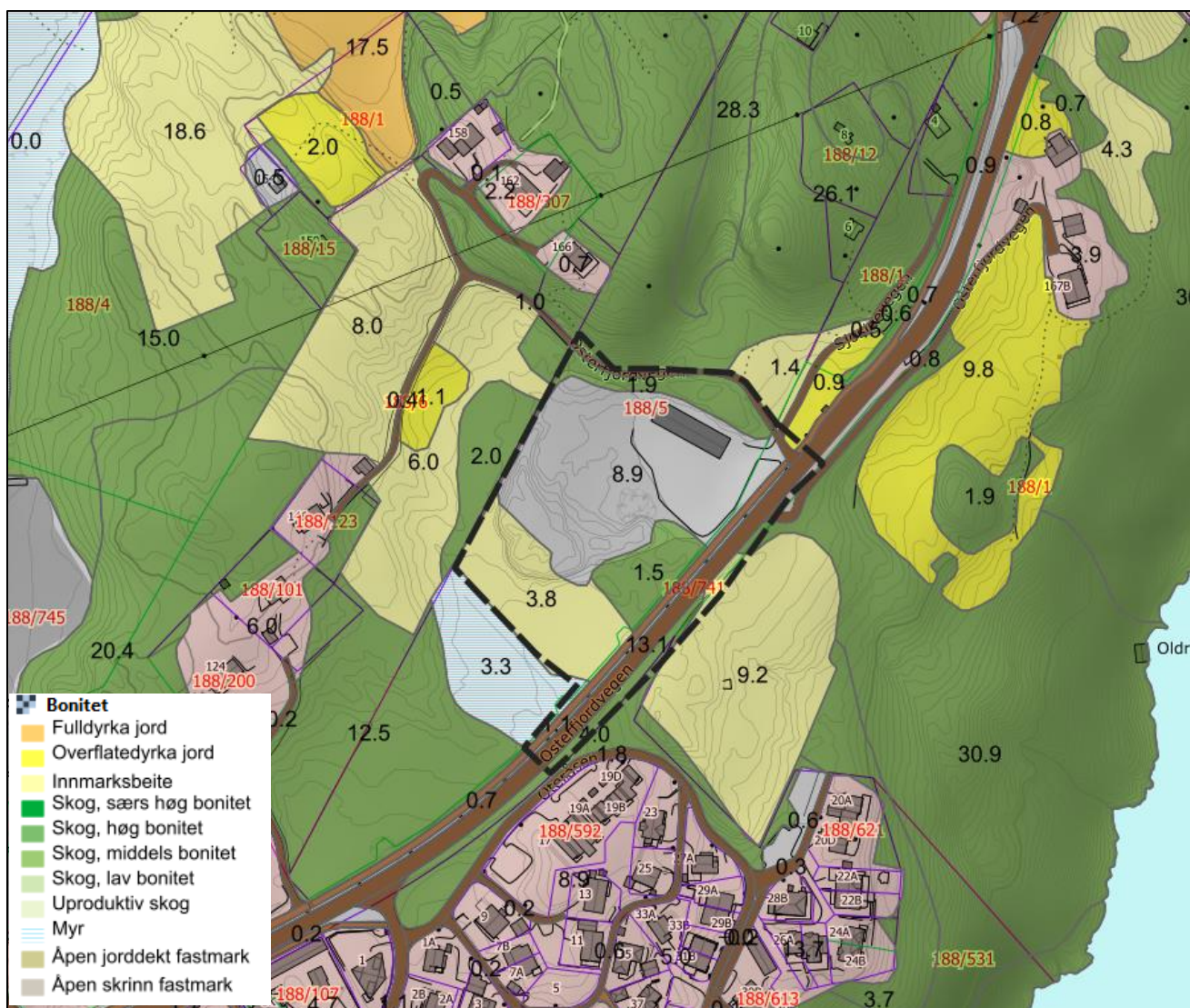
Lausmassedekket er, i fylgje NGU registrert som forvitningsmateriale. Området ligg over marin grense, planområdet ligg ca. 60 – 65 moh.

Boniteten innanfor eigedom gnr/bnr 185/5 som skal utviklast til næringsområde er i fylgje NIBIO varierende og består vekselvis av open jorddekt fastmark (8,9daa), Skog med særst høg bonitet (ca. 4 daa) og innmarksbeite (3,6 daa).

Det er i Miljødirektoratet sin database – Naturbase ikkje registrert utvalte naturtypar, verneområde eller inngrepssone (INON) område i planområdet. Planområdet er skjekka opp i Naturbasen «Miljøstatus» til Miljødirektoratet. Nord aust for planområdet er det registrert Gjøk (NT). Auka trafikk og støy i anleggsfasen kan forstyrre fugl. Samstundes har dei fleste artar relativt høg toleranse for midlertidig auke av støynivået. Grunna avstanden til lokaliteten og at tiltaksområde er avgrensa til å i hovudsak til å forhalda seg til allereie opparbeida tomt er omfanget av tiltaket vurdert til å ikkje gje nokon vesentleg auka belastning for naturmangfaldet.



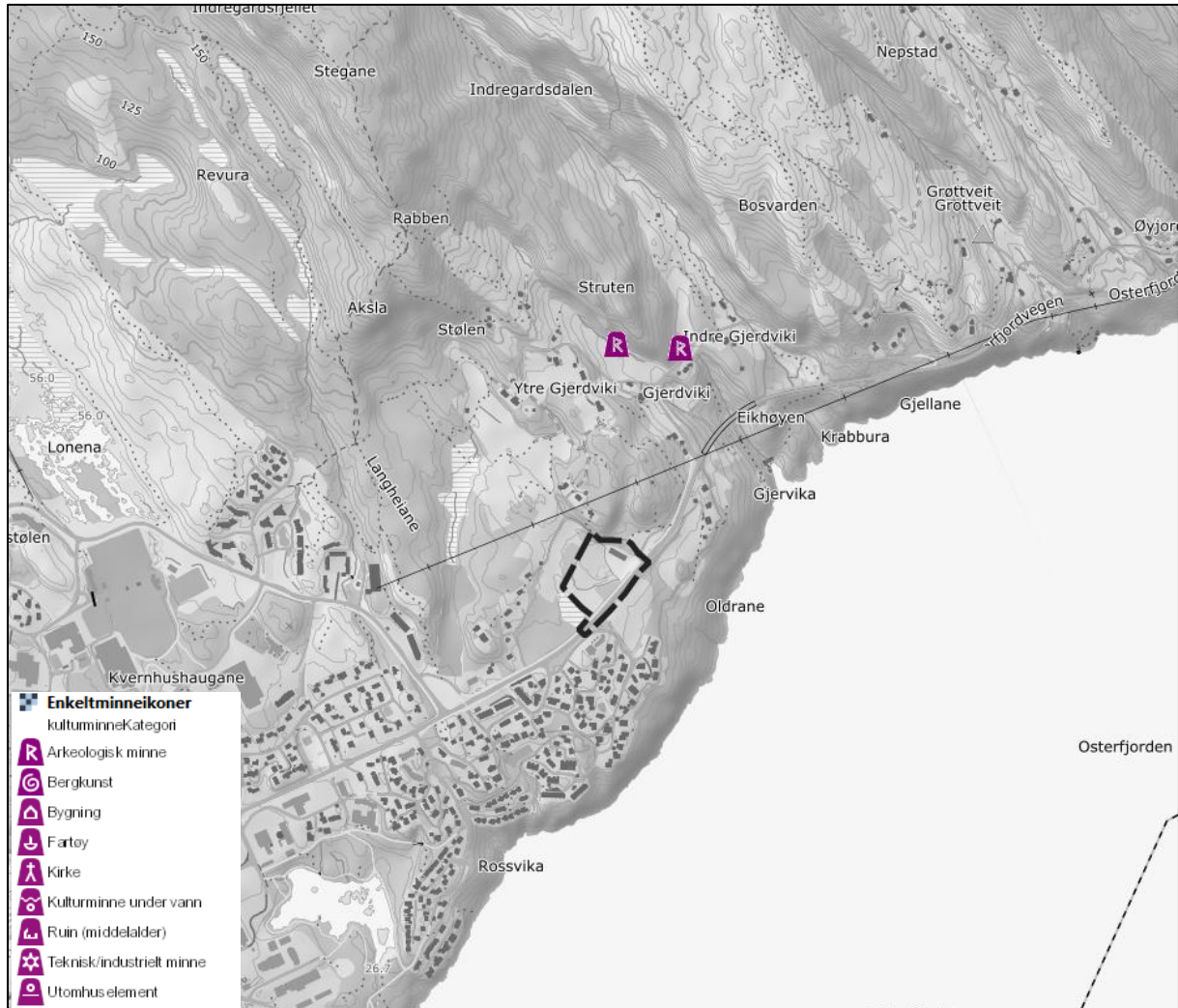
Figur 5: Lausmasser og marin grense. (Kjelde: NGU).



Figur 6: Bonitet/arealtype. (Kjelde: NIBIO)

Kulturmiljø/kulturminne

Det er i riksantikvarens database – Askeladden ikkje registrert automatisk freda kulturminne innanfor planområdet. Eller SEFRAK bygningar (bygningar oppført før 1900). Det er ein steingard innanfor tiltaksområdet. Denne skal ivaretakast.



Figur 7: Kulturminne. (Kjelde: Riksantikvaren).

Naturfare (grunnforhold, skred og flaum og overvatn)

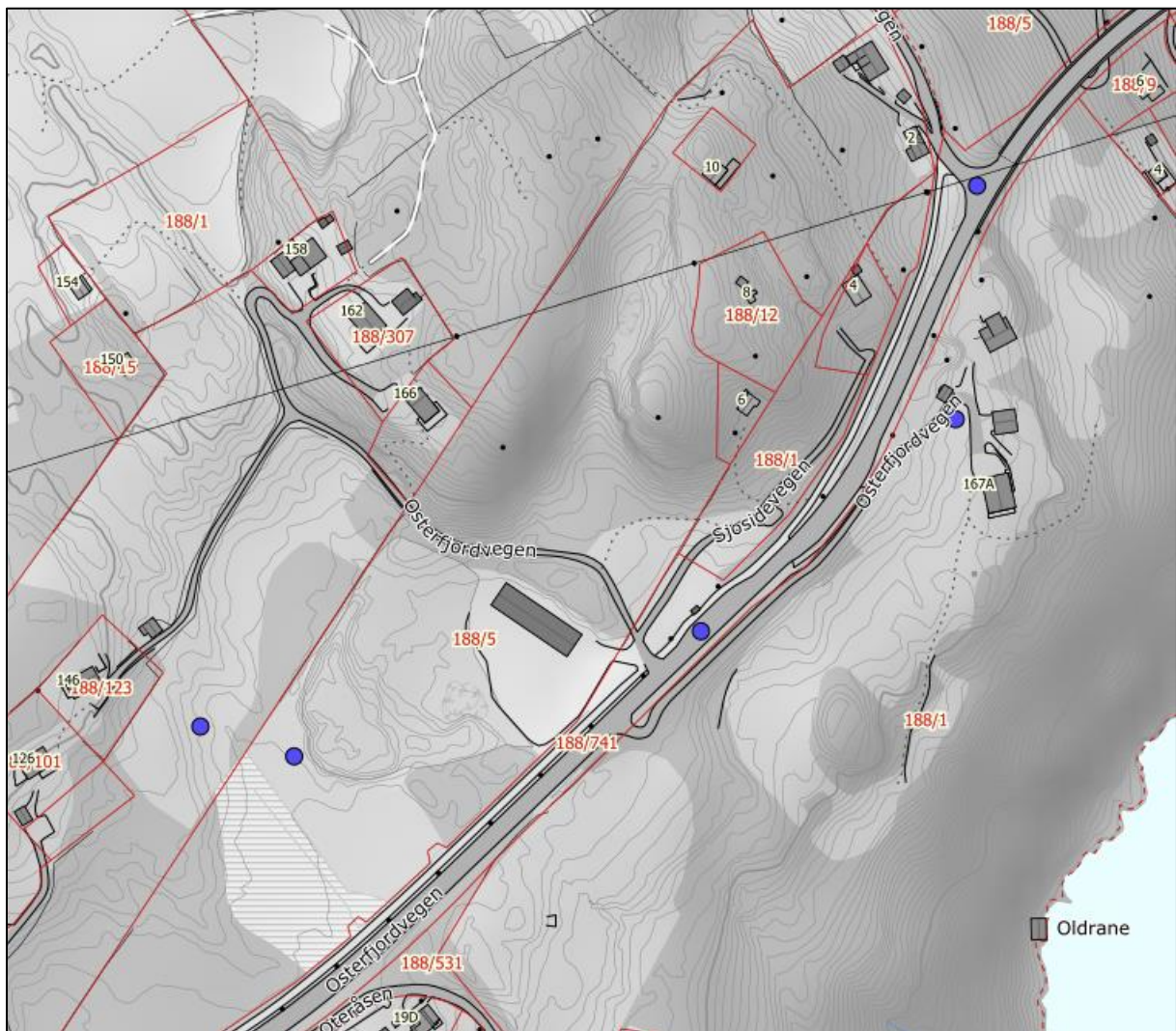
Området er generelt eit område med liten risiko for ulykker/ uønska hendinga i med store konsekvensar. Området er skjekka opp mot NVE-atlas, Statens vegvesen vegdatabank, Nevada, og DSB sin kart database <https://kart.dsb.no/>

Grunnforhald

Berggrunnen i området er, i fylgje berggrunnsgeologisk kart frå NGU, registrert som Granittisk til syenittisk gneis, stadvis med mesopertitt, stadvis amfibolrik gneis og amfibolitt. Lausmassedekket er, i fylgje NGU registrert som forvittringsmateriale. Området ligg over marin grense, planområdet ligg ca. 60 – 65 moh. Kvikkleireskred er difor ikkje ein risiko for planområdet.

Planområdet er i NGU innanfor moderat til låg aktsemd for radon. Teknisk forskrift (TEK 17) stiller krav til at bygningar vert prosjektert og utført med radonførebyggjande tiltak slik at innsig av radon frå grunn vert avgrensa. Radonkonsentrasjonen i inneluft skal ikkje overstige 200 Bq/m³ luft.

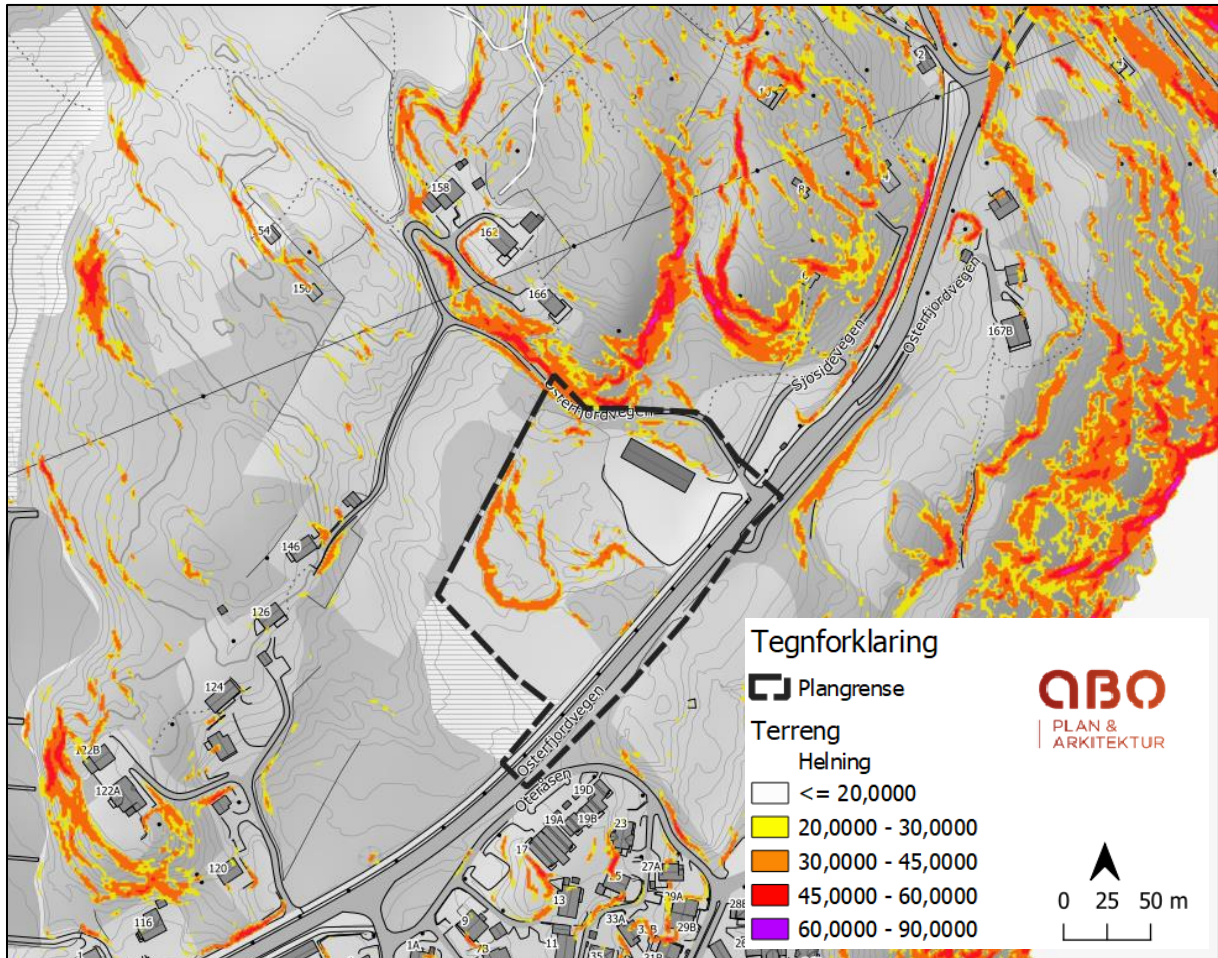
Det er i Miljødirektoratet sin database – Miljøstatus er det ikkje registrert forureina grunn i og i nærleiken av planområdet. I NGU Granada er det registrert 3 brønner for vassforsyning i nærleiken av planområdet. Ein av brønnane ligg innanfor planområdet, ein brønn høgare oppe i terrenget og ein langs E39 Osterfjord vegen. Ein utbygging i området vert vurdert til i liten grad påverke grunnvasstilhøva i området. I detaljprosjekteringa må ein vise omsyn til brønnane.



Figur 8: Grunnvassborehull. (kjelde: NGU)

Skredfare

Planområdet ligg ikkje innanfor aktsemdsområde for stein- jord eller snøskred i NVE sin database – NVE Atlas. Det er ingen registrerte skredhendingar i eller i nærleiken av planområdet. Aktsemdskarta frå NVE er grove og fangar ikkje opp detaljar, mindre skrentar eller skråningar. Dette medfører at skråningar på 30-50 høgdemeter ikkje alltid blir fanga opp i aktsemdskarta. Det er derfor naudsynt å kontrollere om det innanfor eller i nærleiken til planområdet er mindre skråningar/skrentar med heilningsvinkel over 25°. I figur 14 er det vist ei hellingsanalyse, heilingsanalisa syner to mindre samanhengande skråningar med ei heilning på 27°-90 og høgdeskilnad på 25 meter, skråningane kan i teorien vera utløpsområde for steinsprang.



Figur 9: Hellingskart. Kjelde data: Kartverket/Høydedata.no

Det er gjort ein enkel alfabeta berekning for steinsprang ved bruk av NVEs Alfabeta kartprogram. Dette verktøyet gjør det mulig å beregne utløp av snøskred, steinsprang og jordskred etter alfa-beta metoden.

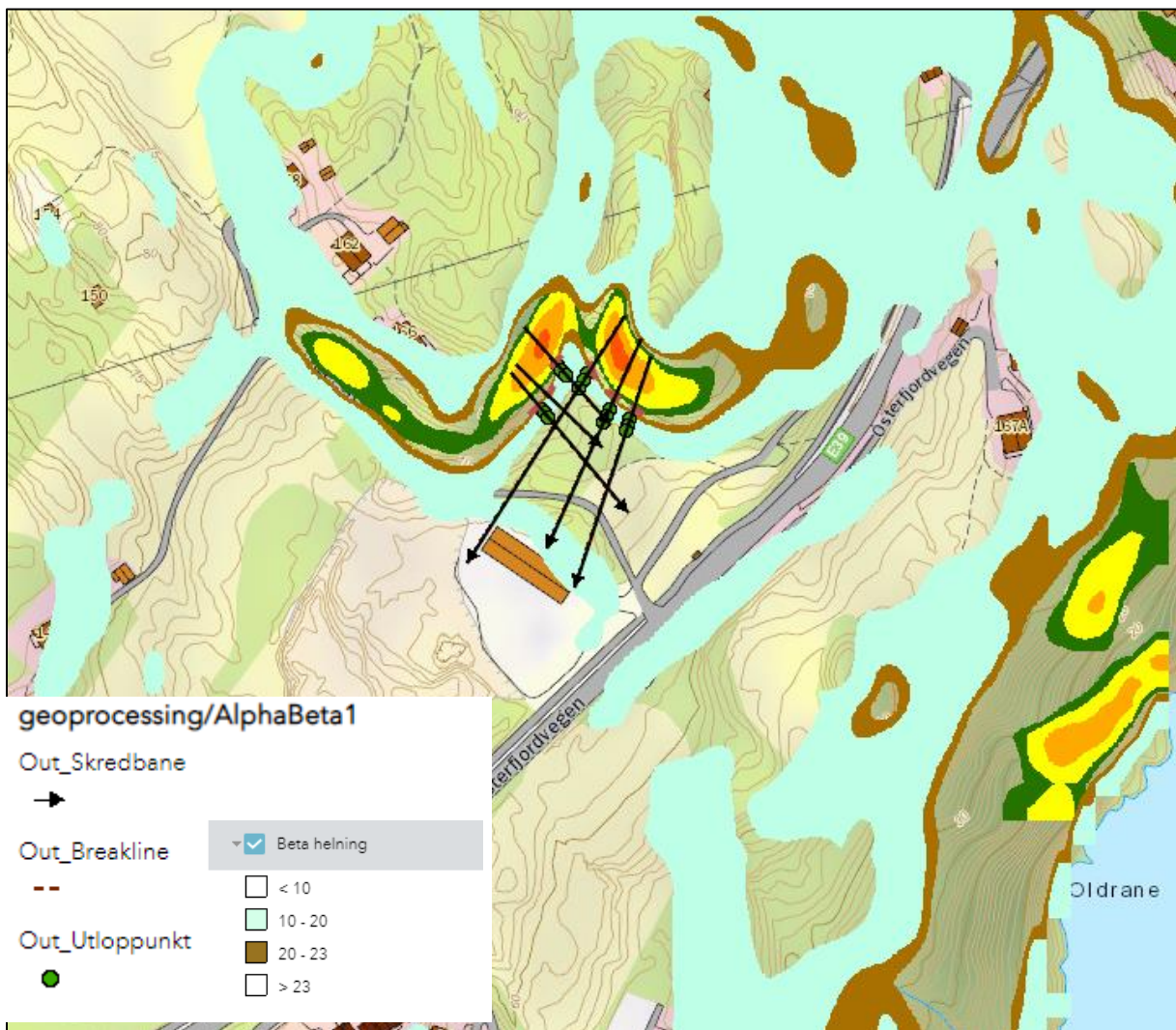
Formell:

Berekingane syner at steinsprang ikkje vil nå planområdet. Samla sett vert det vurdert at alle areal innanfor planområde vil å ha akseptabel sikkerhet mot snø- og sørpeskred, steinsprang og jordskred for sikkerhetsklasse S1, S2 og S3,

For steinsprang:

$$\alpha = 0.77\beta + 3.9^\circ (\sigma = 2.16^\circ)$$

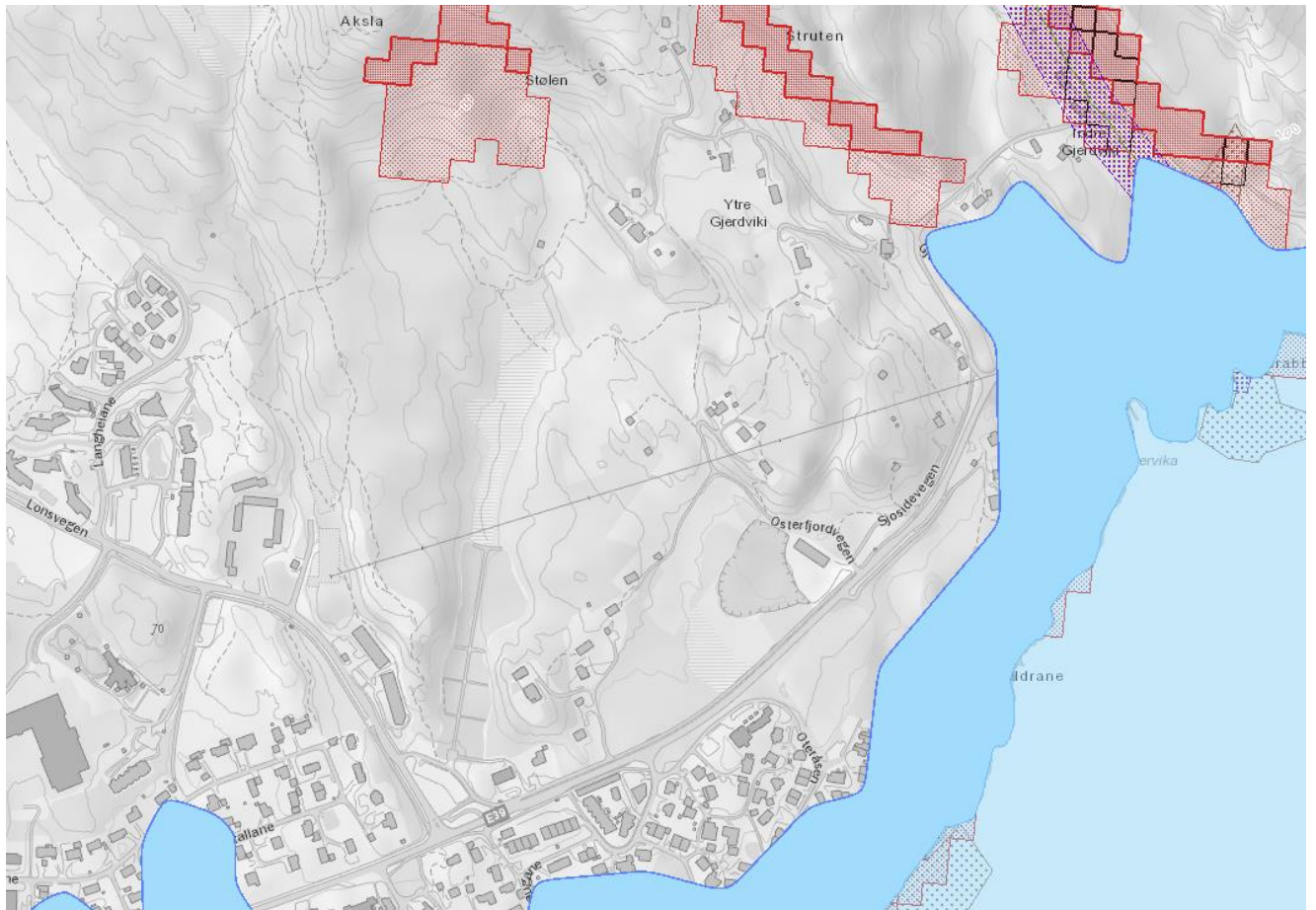
(β -punktet er det punktet langs skredbanen der terrenget flater ut til en 23° helning)



Figur 10: Alfa beta utgreiing. Grøne punkt syner teoretisk utløpsområde.

Flaum

Det er ingen bekkar eller elver innanfor planområdet.

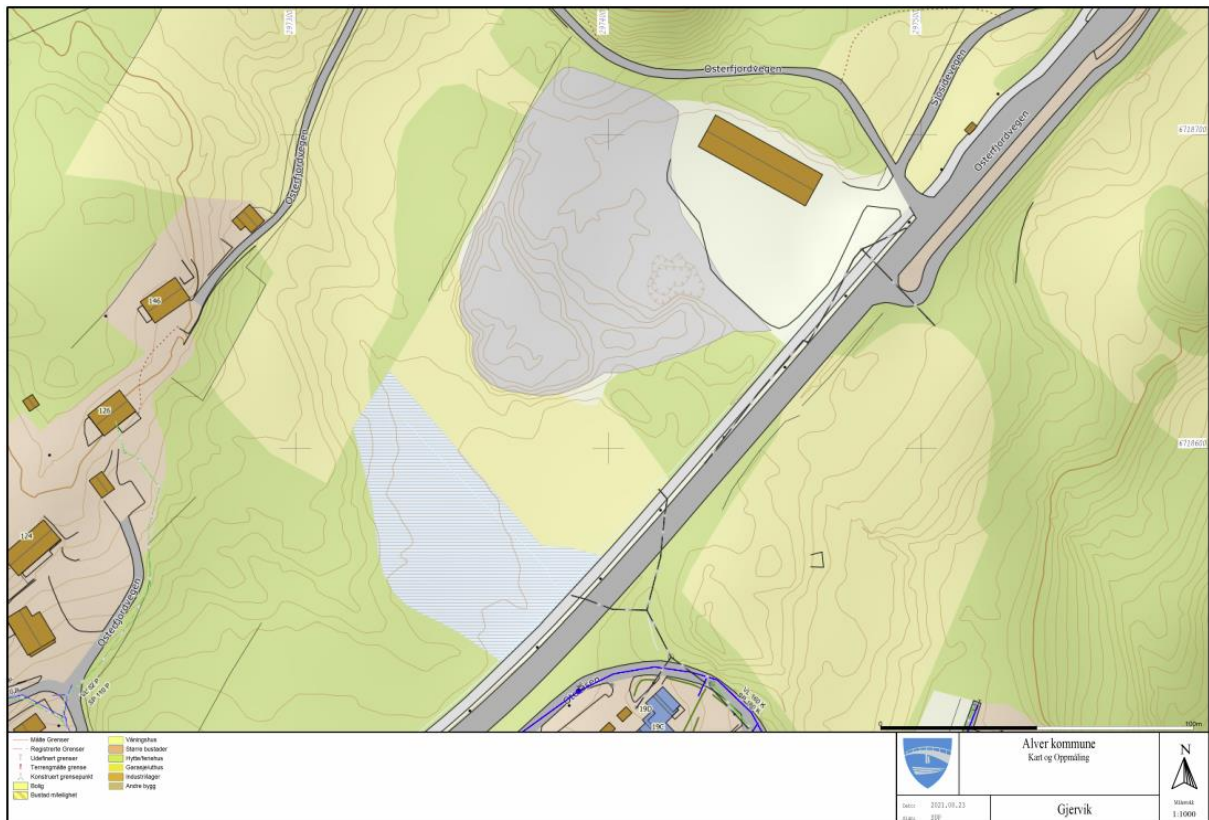


Figur 11: Aksemdområde for skred (snø, jord, stein) og flaum. Kartet viser også marin grense (blått omriss).
Kjelde: NVE Atlas.

VA og infrastruktur

Opplysninger om eksisterende VA-nett basert hovudsakeleg på mottatt kartinformasjon frå Alver kommune. Det er eksisterende kommunalt vassnett ca. 150m sørvest for planområdet og tanken er å kobla oss på dette anlegget. Det er etablert to stk. 250 mm trekkør under E39, med tanke på framtidig hovedvatn og avlaupsledning til området nord for E39.

Vassledningen har en dimensjon på 160 mm. Kommunen opplyser om at slokkevasskapasitet er det tilgjengeleg for 20-30l/s. Alle dei kommunale ledningane går i veg. Det er også ein går ein overvassledning med utløyp til terreng like ved planområdet.



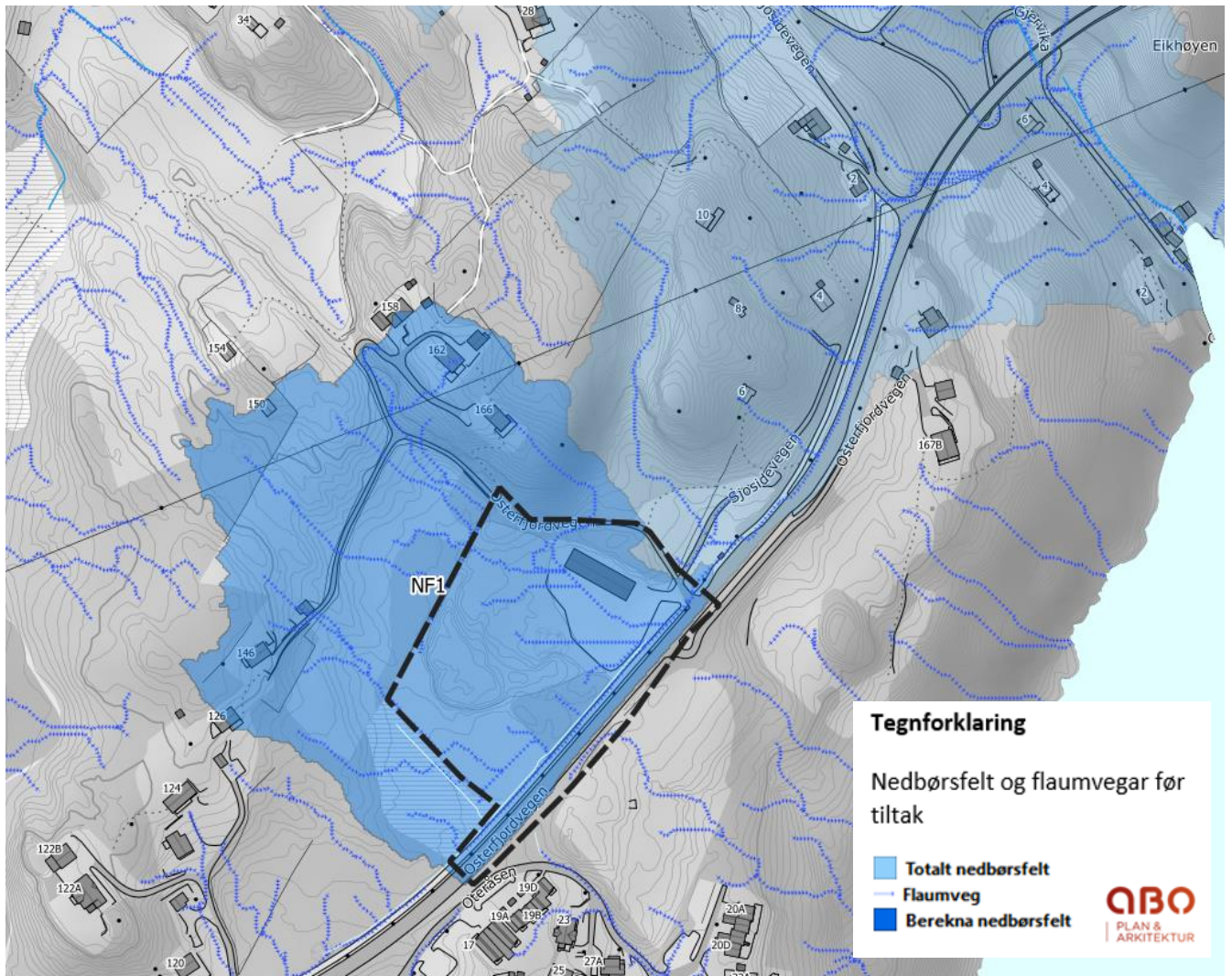
Figur 12: Oversikt over VA-ledningar. Kjelde: Alver kommune

Slukkevatn

I TEK 17 vert det stilt krav om slokkevannskapasitet på minst 3000 liter per minutt, fordelt på minst to uttak, i «annan bebyggelse». Brannkum eller hydrant må plasserast innanfor 25-50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei.

Nedbørsfelt, flaumvegar og overvatn

Ved bruk av QGIS og tilleggsprogram SAGA (Channel network and drainage basins) sitt hydrologiverktøy er nedbørsfelt, og flaumvegar for overflatevatn blitt definert før planlagt tiltak. Nedbørsfelt er generert basert på høgdemodell (DTM) med 1 x 1 m oppløysning. Analysa i GIS syner at avrenning frå området hovudsakleg mot søraust til E39 kor vatnet til slutt renner ut i sjø i Gjervika.



Det er gjennomført ein utrekning av overvassmengde før tiltak ved hjelp av den rasjonelle formell:

Rasjonell formell:

Dimensjonerande returperiode:

Klimafaktor:

Målestasjon:

$Q = A \cdot C \cdot I \cdot K_f$
20 år (årleg gjenntaksanssyn på 5%)
1.4 (jf. Klimaprofil Hordaland)
Bergen-Sandsli (SN50480)

Tabellen under er det vist et utdrag med nedbørintensiteter for dimensjonerande returperiode. IVF-kurve er henta frå Norsk Klimaservicesenter.

Varighet	5 min	10 min	15 min	20 min	30 min	45 min	60 min	90 min	120 min
20 år	250.6	169.2	131.6	113.0	90.8	72.3	62.7	51.4	47.2

Komplette overvassutrekningar er vedlagt, men tabellen under gjer ein oppsummering av resultatata før utbygging:

Feltnavn	Afør (m ²)	Cfør (-)	tfør (min)	Qfør (l/s)
NF1	56700	0.30	45	121

Det er gjort ein grov overvassberekning for situasjonen etter utbygging. Infiltrasjonskoeffisienten er justert opp til 0,35 grunna høgare del asfalt- og takflater og mindre andel grus innanfor planområdet. Flaumvegane er antatt uforandra etter utbygging, areala vil framleis drenere mot søraust.

Feltnavn	Aetter	Cetter (-)	tetter (min)	Qetter (l/s)	VM (m ³)
NF1	56700	0.35	45	198	535

Total auke i overvassmengde er etter våre utrekningar 77 l/s der 56,8 l/s er grunna klimapåslag og 20,24 l/s er grunna arealendring. Trygg flaumveg vert langs E39 eller via overvassleidning på nordsida av E39 med utløyp til terreng. Her er det trygg flaumveg ned til sjø. Det er ikkje informasjon om dimensjon/kapasitet på denne leidningen og om det er mogleg å koble seg på denne. Planlagt utbygging vil ikkje føra til tiltak i myr (sjå figur 13 og 5).

I detaljprosjekteringa bør det gjennomførast nye overvassutrekningar basert på oppdatert og meir detaljert underlag. Det vil i forbindelse med utarbeiding av byggesøknad bli utarbeida tekniske planar for VA og overvatn. Desse må godkjennast av kommunen.

Friluftsliv og landskap

Det er ikkje registrert særlege interesser knytt til friluftsliv eller landskapsverdiar innanfor planområdet.

Trafikktilhøve

E39 har fartsgrense på 60 km/t og ein ÅDT på 6600 (vegkart 2019). E39 er bygget med fysisk rabatt/skille mellom hovedveg og gang- og sykkelveg, vegen vurderes som en Hø2 veg. Det fins i dag en eksisterende utflytende avkjørsel til området på vest-sida og ei avkjørsel på øst-sida av E39. Det er pågåande planar for ny E39 og som det ser ut nå vil de komme i konflikt med området for nytt hagesenter. Det er vanskelig å sei noko om kva tid planane skal realiserast og kva for løysing som velgast, men det kan verta aktuelt at krysset kun blir ein midlertidig løysing til tiltaksområdet.

Det er sendt eigen søknad om midlertidig avkjørsel og dispesasjon frå byggegrense langs E39 til Statens vegvesen. Statens vegvesen vil kunne godkjenne avkjørsel i tråd med vedlagte teikningar.

Det er ein steingard som ligg søraust for planlagt tiltaksområde. Ny avkjørsel til området vil ivareta denne steingarden slik den ligg i dag.

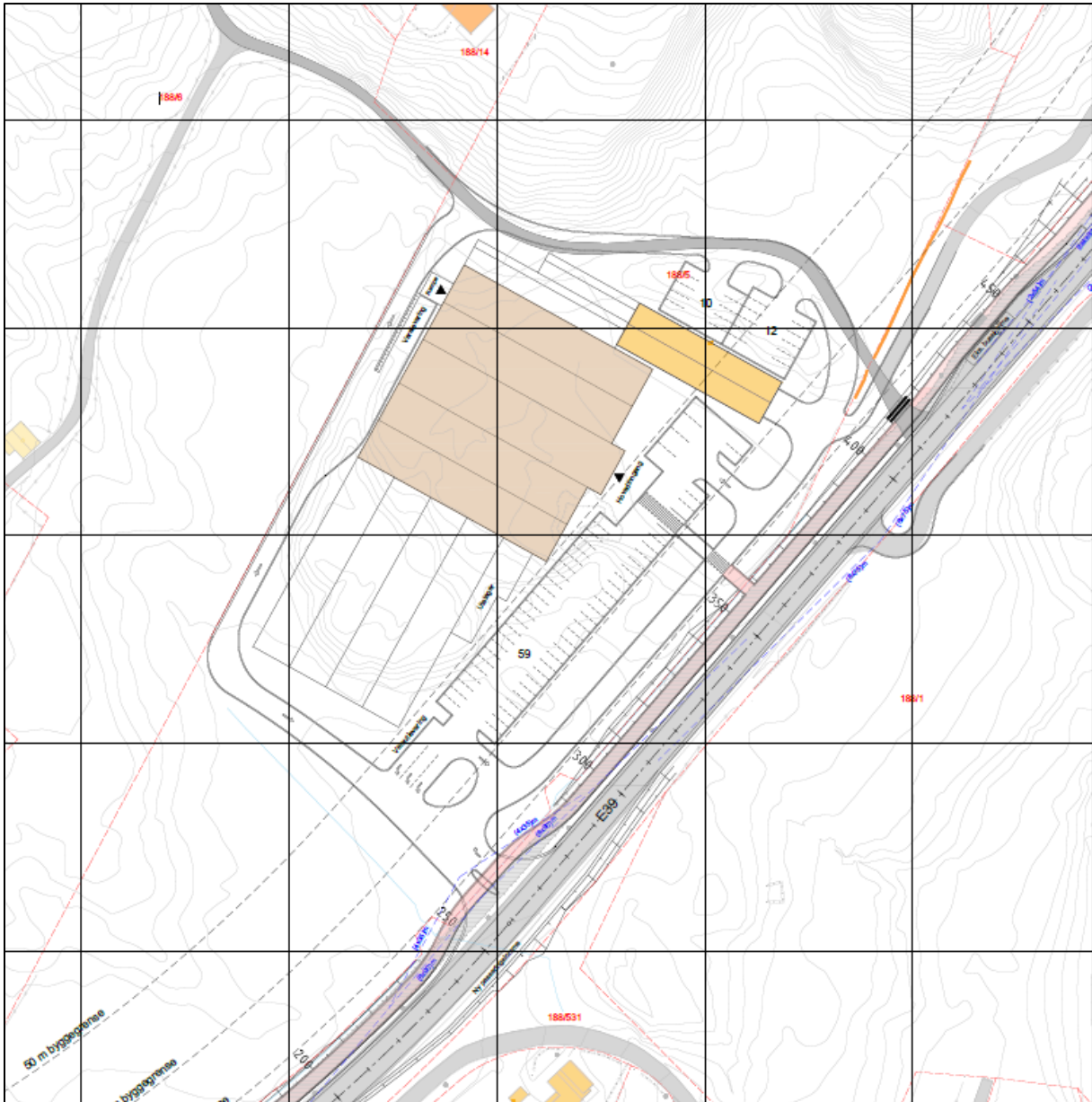


Figur14: Foto syner dagens avkøyrsløse og dagens steingard, markert med blå ring.

3. Omtale av omsøkte tiltak

Formålet med dispensasjonen er etablering av hagesenter som omtalt i innleiinga. Hagesenteret vil være ein bygning på ca. 2 780 m² der om lag 1700 m² vil være oppvarma butikk, kontor og lager og om lag 1000 m² halvparten vil være uoppvarma planteareal for sesongvarer. Lagerbygningen som er etablert på eigedomen vil framleis bli nytta til utelager. Denne er om lag 450 m². Samla bygningsareal for hagesenteret vil då være om lag 3230 m².

Parkering til hagesenteret vil bli liggande på sørsida mot E39 og det bli etablert varelevering og renovasjon i området mot nordaust.



Figur 15. Skisse (situasjonsplan) som syner planlagt utbygging og vegsystem

Målsette teikningar av bebyggelsen og vegteikningar er vedlagt søknaden. Teikningane syner blant anna bygningar, veg, snuareal, parkering, varelevering og sikt. Ca. planeringshøgder er påført situasjonsplanen. Desse kan bli endra.

Massehandering

Fyllingen ligg i dag på kote 61,5 og det vil vera naturleg å planere resten av tomta til omtrentleg same nivå. Sør aust er det ein kolle, denne skal sprengst og planerast ut. Massehandsaming skal i stor grad handterast internt på tomta.

Landskapstilpassing

Kva gjeld landskap, er vurderinga av tiltaket vil passe godt inn i landskapet. Mønehøgde er for det høgaste volumet på bygningen er 9 meter over planert terreng. Igjen viktige landskapelement vil verta råka som følgje av utbygginga. Nær og fjernvirkninga vil vera avgrensa. Sjå vedlagte teikningar.



Figur 17: Illustrasjon av planlagt hagesenter.

4. Dispensasjonsadgang i plan- og bygningslova

Kapittel 19 i plan- og bygningslova omtaler moglegheit til å søkje dispensasjon frå føresegner gitt i eller med heimel i lova. Vurderingsgrunnlaget for dispensasjonar er utdypa i pbl. § 19-2:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

5. Vurdering av dispensasjon frå:

Plankrav

Det vert søkt om dispensasjon frå kap. 2.2 Krav om reguleringsplan.

Omsynet bak føresegn om plankrav er å gje ein forutsigbar utvikling i forhold til omgjevnadane, samt at naudsynte utgreiingstema vert gjennomført. I dette tilfellet vil foreslått tiltak innebære ei ønska flytting av ei uønska verksemd frå sentrumsområdet i Knarvik til eit avsett areal til dette utanfor sentrum. Konsekvensen av å gje løyve til etableringa vil gje moglegheiter for ønska sentrumsutvikling og at arealkrevjande varesalg vert flytta ut frå sentrum. Då området er opparbeida over tid og i tillegg ligg eksiterande infrastruktur, er det tilhøve som bør utgreiast i forkant av planlagt utbygging. Soleis er det ikkje sikkert at det ligg føre tilhøve som må avklarast gjennom ein reguleringsprosess. Ein kan difor ikkje sjå at omsynet bak føresegnene vert vesentleg tilsidesett i dette tilfellet, då den utbygginga som påløper er forutsigbar. Det er vidare krav for dispensasjon at fordelane skal vera langt større enn ulempene. Det skal i denne samanheng foretas ein interesseavveining der det er fordelar og det er ulemper for almenne interesser som skal avvegast. Ein viser til at en reguleringsprosess neppe ville avdekka tilhøve som ikkje kan handerast i ein byggesak i dette tilfellet.

Utbyggingsløyvinga er mogleg å få til utan vesentlege negative verknader for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap, landbruk og andre allmenne interesser. Etter vår vurdering, synes fordelane ved å godkjenne ein dispensasjon for å bygge opp hagesenter på staden større enn ulempene i saka.

Bandleggingssone

Det vert også søkt dispensasjon frå omsynssone H430_2. Rekkjefølgekrav infrastruktur og H710_12 sone for bandlegging i påvente av vedtak etter PBL for framtidig trase for E39 i området. Som del av prosessen med søknad om avkjørsel har vi hatt dialog med framtidig E39-prosjektet. Tilbakemelding her er at vedlagte krysstegninger er akseptable. En vil også fremheve at deler av Hagesenteret blir oppført med bygninger som kan endres på sikt dersom framtidige vegsituasjonen i området skulle endre seg. En kan derfor ikke se at etableringen er til hinder for en framtidig E39 slik hensikten med denne båndleggingssonen er.

6. Konklusjon

Ein dispensasjon i denne saka inneber etter dette «klart større» fordelar enn ulemper etter pbl § 19-2, andre ledd. Etablering av hagesenter synes ikke å stå i motsetning til de hensyna som plan- og bygningslova skal ivareta. Begge vilkåra i pbl § 19-2 er vurdert å vere oppfylt.

7. Vedlegg

1. E001C - Plan og profil kryss
2. E001 - Planteikning
3. E003 - Sporing kjøretøy
4. E004 - Plan og profil sekundærveg
5. E005 – Ervervsteikning
6. Utsendt nabovarsel
7. Kvittering nabovarsel
8. Merknader nabovarsel
9. Merknadsskjema med kommentar
- 10.Svar på søknad om kjøp av areal
- 11.Uttale tilknytning kommunalt vatn og avlaup