

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
GBNR-188/5, FA-L42

**JournalpostID:**

**Sakshandsamar:**

**Dato:** 11.04.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
059/22	Utval for areal, plan og miljø	20.04.2022

**Søknad om dispensasjon for krav om utarbeiding av detaljregulering for oppføring av hagesenter - gbnr 188/5 Gjervik ytre  
Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:**

Det vert gjeve mellombels dispensasjon på ubestemt tid frå føresegn 2.2.2, 4.1.3 og 4.3.1 i kommunedelplan for Knarvik – Alversund med Alverstraumen for oppføring av hagesenter med tilhøyrande infrastruktur på gbnr 188/5.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 og § 19-3 jf. § 11-6 (disp frå kommuneplan) og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Vedtaket vert gjeve på følgjande vilkår:

- Dispensasjonen omfattar ikkje godkjenning av rubbhall.
- Seinast saman byggeløyve skal det føreligga ein støyvurdering av tiltaket. Eventuelle støytiltak skal innprosjekterast i tiltaket.
- Seinast saman med byggeløyve skal det utarbeidast ein teknisk plan for VVA.
- Seinast saman med byggeløyve for hagesenteret og etablering av avkøyrsløse skal dispensasjon for å nytta arealformål for del av gbnr 188/531 til samferdsel og infrastruktur liggje føre.
- Vilkår i løyve frå Statens vegvesen må følgjast opp i samband med byggesaka.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

**Bortfall av løyve**

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

**Utval for areal, plan og miljø 20.04.2022:**

**Handsaming:**

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

**APM- 059/22 Vedtak:**

Det vert gjeve mellombels dispensasjon på ubestemt tid frå føresegn 2.2.2, 4.1.3 og 4.3.1 i kommunedelplan for Knarvik – Alversund med Alverstraumen for oppføring av hagesenter med tilhøyrande infrastruktur på gbnr 188/5.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 og § 19-3 jf. § 11-6 (disp frå kommuneplan) og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Vedtaket vert gjeve på følgjande vilkår:

- Dispensasjonen omfattar ikkje godkjenning av rubbhall.
- Seinast saman byggeløyve skal det føreligga ein støyvurdering av tiltaket. Eventuelle støytiltak skal innprosjekterast i tiltaket.
- Seinast saman med byggeløyve skal det utarbeidast ein teknisk plan for VVA.
- Seinast saman med byggeløyve for hagesenteret og etablering av avkøyrsløse skal dispensasjon for å nytta arealformål for del av gbnr 188/5 til samferdsel og infrastruktur liggje føre.
- Vilkår i løyve frå Statens vegvesen må følgjast opp i samband med byggesaka.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

### **Bortfall av løyve**

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

### **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Statsforvaltaren i Vestland og Statens vegvesen til klagevurdering.

### **Saksopplysningar:**

Eigedom: gbnr 188/5

Adresse: Gjervik

Tiltakshavar/eigar: Søderstrøm Blomster og Hagesenter AS

Ansvarleg søkjar: Abo Plan & Arkitektur AS

### **Saka gjeld**

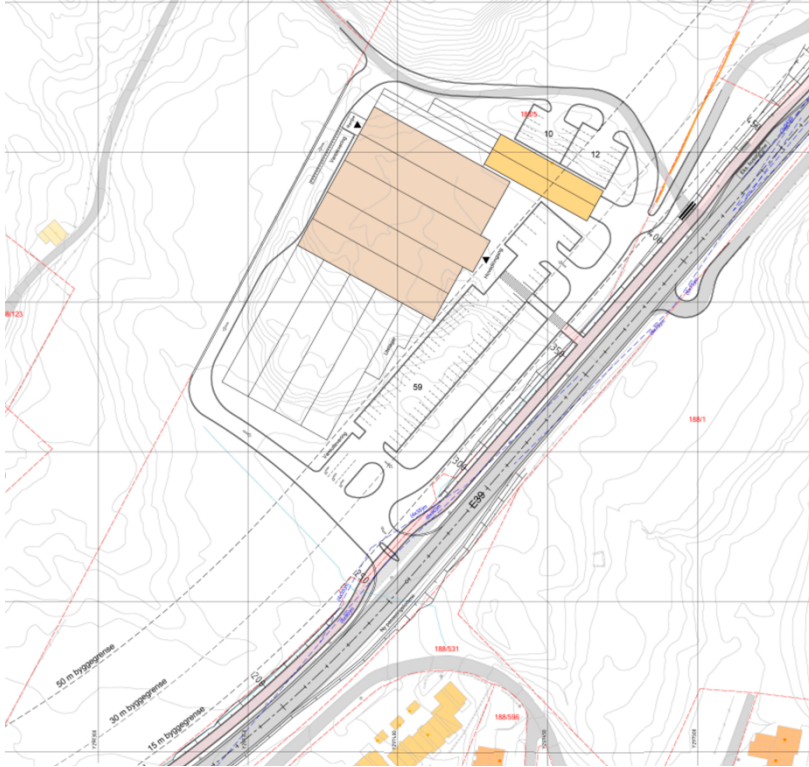
Saka gjeld søknad om dispensasjon frå kommunedelplanen (KDP) for Knarvik, Alversund og Alverstraumen for etablering av nytt hagesenter med tilhøyrande parkeringsplassar og infrastruktur på gbnr. 188/5 i Gjervik. Hagesenteret er i dag lokalisert i sentrum av Knarvik på leigd areal, men har oppseiing på leigeforholdet då denne eigedomen skal nyttast til anna verksemd, i tråd med vedtatt områdereguleringsplan for Knarvik sentrum.



Oversiktsbilde, Knarvik.

På gbnr. 188/5 er det i dag oppført ein rubbhall på om lag 450 m<sup>2</sup>. Denne er søkt om å stå, og at ny bygningsmasse blir plassert inntil eksisterande hall, men trekt lenger «bak» på eigedomen slik at ein opprettheldt 50 meter frå Europaveg 39, E39. Det er planlagt 71 parkeringsplassar knytt til hagesenteret, desse blir i front og langs hallen i søraust. Varelevering blir i sørvest, framfor det utvendig salsområde. Det er anslått

at nytt bygg får eit bruksareal på ca. 2780 m<sup>2</sup>, og samla areal med lagerhallen vil vera på om lag 3230 m<sup>2</sup>.



Utsnitt av situasjonskart.

I denne saka er det søknaden om dispensasjon det skal takast stilling til.

### Planstatus

Eigedomen er i kommunedelplanen (KDP) for Knarvik, Alversund og Alverstraumen avsett til kombinert byggje- og anleggsformål, BKB 3, og er omfatta av krav om detaljregulering før utbygging.

Eigedomen grensar til Europaveg 39, som har ein pågåande kommunedelplan for dette strekket (mellom Flatøy og Eikefet tunnelen). I samband med KDP arbeidet for E39 er det lagt inn ei bandleggingssone på om lag 200 meter frå vegmidte av eksisterande E39 trase.

Bandleggingssona for den framtidige traseen for E39 er tatt inn i gjeldande KDP for Knarvik, Alversund og Alverstraumen som eit rekkefølgekrav.

### Dispensasjon

Søkjar har søkt om dispensasjon frå KDP for følgjande punkt for etablering av hagesenter med parkeringsplass og tilhøyrande infrastruktur:

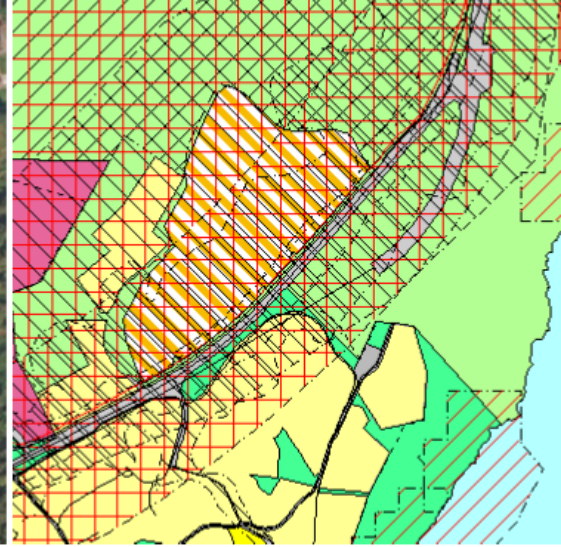
#### -2.2.2 Område med krav om detaljregulering BKB 3, H710\_12

-4.1.3 Rekkefølgekrav infrastruktur E39 (pågåande kommunedelplan) for næringsområde BKB3 Gjervik, H430\_2

-4.3.1 Bandleggingssone i påvente av plassering av framtidig trase for E39 mellom Flatøy og Eikefet tunnelen (pågåande kommunedelplan), H710



Oversiktsbilde, gbnr 188/5 med rubbhall



Gbnr. 188/5, KDP Med omsynssoner

Første søknad om dispensasjon er datert 12.10.2021. På bakgrunn av at avkøyrsla vart endra, vart det sendt inn oppdatert søknad om dispensasjon i e-post datert 07.02.2022.

Søknaden er grunngeven slik:

### **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 eksisterande 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 fordeler 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 krysstegningar er akseptable. En vil også fremheve at deler av Hagesenteret blir oppført med bygningar 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.

Det vert vist til komplett søknad som er vedlagt.

### ***Andre dispensasjonar:***

I samband med etablering av avkøyring til eigedomen vil det vera trong for ca. 175 m<sup>2</sup> av ein del av Alver kommune sin eigedom på gbnr 188/531. Det er for å få på plass ei passeringslomme knytt til avkøyringa frå E39 og inn til hagesenteret. Dette arealet har arealstatus «friområde», i reguleringsplanen for Felt E Såta, og vil krevje dispensasjon for å kunne nyttast til samferdselsformål/infrastruktur. Det er ikkje søkt om dispensasjon for dette arealet, men kommunedirektøren meiner at denne dispensasjonen kan avklarast samen med byggesøknaden.

Det må sendast inn søknad om dispensasjon frå arealføremål friområde i reguleringsplanen for Felt E Såta seinast saman med søknad om rammeløyve for etablering av avkøyrsløp og hagesenter. Denne dispensasjonen må og nabovarsas.



ELEVATIONS 1:200



Illustrasjon Hagesenter

### Nabovarsel

Tiltaket har vore nabovarsla både i oktober 2021 og i februar 2022, då det blei gjort endringar på avkøyrsla undervegs i prosessen. Det er lagt inn ei oppsummering av innkomne merknader saman med kommentarar frå søkjar. Nabomerknadene ligg vedlagt i sin heilskap.

Til nabovarselet frå oktober 2021 kom det 7 merknader, og til nabovarselet frå februar 2022 kom det inn 3 merknader til varselet:

### Nabovarsel 12.10 – 26.10.21

Nr.	Avsendar	Hovudpunkt i merknad/uttale	Forslagsstillars kommentar
	Private merknader:		
1.	Håkon Reistad og Hilde Reigstad. Gnr/bnr 188/766.	Om tiltakshavar skal sleppe krav om reguleringsplan kan Kommunen (og direkte ramma naboar) få ta stilling til:  1. Eksisterande rubbhall vart i si tid søkt som eit midlertidig bygg, og bør vere akkurat det – midlertidig. Eit nytt og flott næringsområde som Gjervikflaten no skal bli, bør ikkje vere seg kjent med å ha ein visuell forsøplande rubbhall ståande.  2. Gjervik er eit populært turområde, både innover Sjosidevegen, men også med eit stort stinett nordover frå omsøkt tomt. Difor meiner me at dei 22 parkeringsplassane tenkt i aust bør vere døgnopne for ålmenta.  3. Det står i søknad at gangveg som kryssar avkøyrsla skal flyttast 5 meter inn frå E39. Dette er litt lite. Bør vere 7-9 meter for å unngå påkøyrsla i kryss. Bilar som kjem frå nord kjem brått på, og har dessverre sjeldan 60 km/t.  4. Ber om å få betre teikningar tilsendt då det i figur 16 ikkje viser fasade på korleis overbygg på utvendig	1. Vurderinga til tiltakshavar er at NWP-hallen ikkje forsøplar, den er heil og fin, og en hall av høg kvalitet.  2. Parkeringsplassane er kundeparkering og parkering for tilsette. Ein ser det ikkje som problematisk at enkelte av plassane kan nyttast i friluftssamanheng.  3. Kryss er utforma iht. SVV N100.  4. Ved byggemelding/byggesøknad kjem det meir detaljerte teikningar av bygg.

		salsområde skal sjå ut. Form, møneretning, etc. Figur 16 og 14 samsvarar ikkje.	
2.	Sindre Bleikli. Gnr/bnr 188/375.	1. Positiv til utvikling av Gjervik og utbygging av hagesenter. Med tanke på trafiksikkerhet meiner eg likevel at ein bør vurdere kryssløsning på nytt, der ein flytter krysset lenger mot Knarvik eller vurderer rundkjøring som tar opp trafikk på begge sider av vei og er med på å senke hastighet i kyss.	1. Kryss er flytta 70 meter sørover mot Knarvik. Rundkjøring er ikkje aktuelt med omsyn til trafikkgrunnlag.
3.	Magnar Bleikli. Gnr/bnr 188/1.	1. Me motseier oss planane og flytting av vår innkjørsle slik det er foreslått. Innkjørsel på sørsida er innkjørsel til vår gard. Denne sikrar god og nødvendig tilgang til heile garden 25.10.2021 i dag. Plasseringa av dagens innkjørsle er avtalefesta, som del av vederlag, etter avtale om avståing av grunn til Statens vegvesen i 2010. I kjøpskontrakten er dagens plassering av innkjørselen nemnt under «Spesielle kontraktsvilkår». Det var også gjort ei vurdering kring trafiksikkerhet frå SVV i denne samanheng. Dagens innkjørsle er òg tenleg sett i samanheng med vidareutvikling av vår eigendom. Dette gjeld uavhengig av framtid traséval for E39.  2. Ein parsell tilhøyrande garden vår ligg på nordsida av E39, og har tilkomst og vegrett ved innkjørsel på nordsida av E39, som er foreslått endra. Endring av denne innkjørselen må ikkje være til hinder for framtidig tilkomst og eventuell utvikling av den delen av eigendommen vår.	1. Tas til følgje. Eksisterande avkjørsle og eigendom vert ikkje råka. Kryss er flytta 70 meter sørover mot Knarvik. Sjå ny løysing i vedlagte teikningar.  2. Innkjørsle til parsellen er ivareteke slik vegteikningane syner. Det er i samband med søknadsprosessen gjennomført fleire møte med grunneigar.
4.	Rolf Reigstad. Gnr/bnr 188/6, 200.	1. Fortau: Da det no er planlagt hagesenter med nytt kryss/vegtrase og bør det takast hensyn til den mjuke trafikanten. Det går mange på tur i denne vegtraseen mot nord og ut i naturen (Indregardsfjellet og Gamleskulen). Med stor trafikk som det vert av både person biler og vogntog (varelevering) bør det lagast fortau frå E39 og til Gnr 188 Bnr.6 i nordaust.  2. Det må også takast hensyn til at eventuelt ny vegtrase/kryss v/ E39 må ta unna eventuelt meir trafikk på sikt, da områdene rundt også kan verte utbygd på sikt.  3. Som nærmaste nabo meiner eg at det ikkje bør vere varelevering mellom klokka 22.00-07.00 da det er eksisterande bolighus/ hytter i området. Og for eventuelt nye bustader, da det er det som er mest naturleg for dette området.	1. Det er berre nokre få bustadeingar som har tilkomst langs denne vegen og vi meiner derfor det ikkje vil vere behov for fortau.  2. Krysset som det vert planlagt for nå er eit midlertidig kryss fram til ny E39 vert etablert. Krysset er dimensjonert for å kunna tole noko meir trafikk enn berre til hagesenteret.  3. Når det gjeld tidspunkt for varelevering, så foregår det meste av dette i åpningstider til hagesenteret.
	Offentlige		
6.	Lanbruksavdelinga.	Arealet er i overordna plan avsett til anna føremål enn landbruk, og me har difor ingen merknader til tiltaket. Arealet var fram til 2009 eit fint og veldrive jordbruksareal og ein viktig buffer mellom Knarvik som utbyggingsområde og Gjervik som landbruksområde. Det er vorte opplyst frå tilsette på avdelinga som arbeidde i gamle Lindås kommune at det skulle takast vare på jorda som var dyrka mark. Det er ikkje kjent om dette er nedfelt i vedtaksform eller i plan. Jord er i utgangspunktet ikkje ein fornybar ressurs, og det er difor å ta vare på og få ein fornuftig bruk av slike massar. Etter det me kjenner til ligg jordhaugane på området enno, og det kan difor vera naturleg at ein etterspør plan for massehandtering på området. I dag	Til orientering. Ein ser det ikkje som problematisk med vilkår knytt til deponering av overskotsmassar.

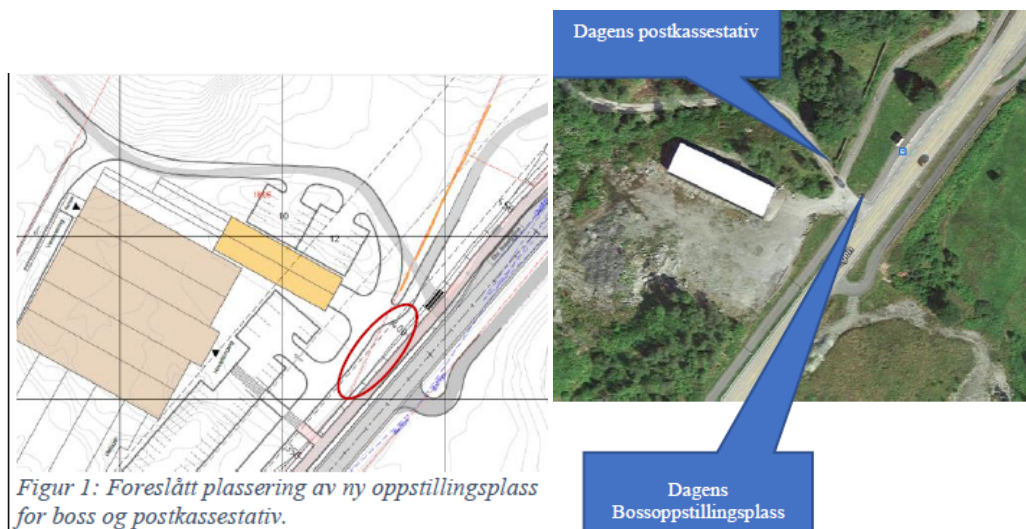
		viser ikkje desse jordhaugane p.g.a. av attgroing, men dei er synlege på gamle flyfoto. Landbruksavdelinga meiner det bør stillast vilkår om at dersom det er overskotsmassar frå den gamle dyrka marka, så skal dei nyttast til forbetring av jordbruksareal som har godkjent mottak, t.d. på andre sida av E 39.	
7.	Plan og analyse	Tilråding (oppsummering) Plan og analyse rår på bakgrunn av ovannemnde til at det vert gjeve dispensasjon frå plankravet, omsynssone infrastruktur og bandleggingssone E39. Som omtalt i teksten over er det derimot viktig at ein i vurderinga av ein eventuell dispensasjon, vurderer kva krav det er heimel til å stille. Desse krava er viktige for å redusere dei negative konsekvensane som ein eventuell dispensasjon kan ha.	Til orientering.

#### Nabovarsel 20.2.22- 24.02.22

Nr.	Avsendar	Hovudpunkt i merknad/uttale	Forslagsstillar kommentar
	Private merknader:		
1.	Rolf Reigstad 188/6.	Da eg ser på vedlegg 2 ser eg at det ikkje er tatt høgde for fortau på nord østre veg som skal brukast til tilkomst til parkeringsplass og rundkjøring ved varelevering mm. Denne vegen er i dag mykje brukt som tilkomstveg til utmark/stier for heile Knarvik aust som skal på tur, og for oss som bur i området. Når eg ser på denne planlagte vegen til parkeringsplass og varelevering med store semitrailere meiner eg at det er heilt naturleg med fortau da det blir utrygt å ferdast når trafikken og den mjuke trafikant møtast.	Vegen blir utbetra frå i dag å være ein smal einfeltsveg. Ny veg blir meir oversiktleg for køyrande og gåande. Det er berre nokre få bustadeingar som har tilkomst langs denne vegen og vi meiner derfor det ikkje vil vere behov for fortau.
2.	Arne Reigstad 188/307 og 188/14	Merknad til siste utgave av inn/ utkjørsel til hagesenteret/ privat veg. I det siste utkastet til inn/utkjørsel har denne vorte flytta mykje lenger mot sør/ vest enn den var i det forrige utkastet til nabovarsel. Som grunneigar av gardsnr/ bruksnr 188/307 og 188/14 ser eg det som ei stor ulempe å få utkjørselen så langt vekk frå den eksisterande utkjørselen og vil ikkje godta denne løysinga	Krysset vert flytta ca. 70 meter mot sørvest i høve førre utkast. I høve dagens kryss vil dette bli eit vesentleg meir trafikksikkert kryss med passeringsslomme. Krysset er midlertidig fram til nye kryssløysingar for ny E39 vert etablert.  Med tanke på trafikksikkerheit er det ikkje hensiktsmessig med to tette avkøyrslar langs E39. Vår vurdering er at ny løysning ikkje vil skape ein vesentleg endring i høve til dagens situasjon.
3.	Magnar Bleikli Gnr/bnr 188/1	1. Eksisterande avkjørsel på nordsida av E 39 som er foreslått stengd i dette forslaget er avkjørsel til del av jordbrukseigedomen vår, 188.1. Stenging av denne avkjørselen og ny avkjørsel lenger vest vil medføre at det blir lenger strekning å kjøra langs E 39 med traktor og landbrukmaskiner. Dette kan medføre trafikkfarlige situasjonar.  2. Vi har også poststativ og levering av boss ved denne avkjørselen og ønskjer ikkje å få lenger vei til desse tenestene enn me allerede	1. Med tanke på trafikksikkerheit er det ikkje hensiktsmessig med to tette avkøyrslar langs E39. Vår vurdering er at ny løysning ikkje vil skape ein vesentleg endring i høve til dagens situasjon, sjå også kommentar over.  2. Det beste og mest



		har. For oss er det den beste løysinga å beholde eksisterande avkjørsel	trafikk sikre vil være at gnr. 188 bnr. 1 kan hente post og levere buss utan å måtte krysse E39. Dersom det framleis skal være på nordsida av vegen har vi foreslått ei plassering som er om lag som idag. Sjå raud ring i figuren under. Foreslått plassering vil vera naturleg i høve til buss bil sitt køyremønster og i same område som oppstillingsplass for buss og postkassestativ er i dag.



#### Uttaler:

Søknaden blei sendt på høyring til NVE, Statens vegvesen, Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland i skriv datert 13.10.2021 og oppdatert søknad vart sendt på høyring 10.02.2022. I tillegg har saka vore sendt på høyring til interne avdelingar i kommunen.

NVE har i brev datert 10.11.2021 meldt at dei ikkje har merknadar til saka.

Plan og analyse i Alver kommune har gjeve uttale i brev datert 16.11.2021, der det mellom anna står:

#### «Dispensasjon, men på vilkår

Plan og analyse meiner at fordelane ved ein dispensasjon, kan vere større enn ulempene, i eit overordna perspektiv. Det er derimot nokre vilkår som ein bør vurdere om det er heimel for å sette, ved ein eventuell dispensasjon, for å veie opp for dei ulempene som ein eventuell dispensasjon kan gje:

Ved eventuell endring av omsøkt tiltak, utviding av omsøkt tiltak eller etablering av nye tiltak på eigedomen, må det sikrast at det vert utarbeida ein reguleringsplan for området.

Plan og byggesak må vurdere om kommunen har heimel til å gje ein mellombels dispensasjon, som gjeld på vilkår fram til ein reguleringsplan er på plass.

Ein eventuell dispensasjon for omsøkt tiltak må ikkje hindre framtidig utvikling av området.

Eksakt trasé og realisering av vedteken trasé for E39 ligg eit stykke fram i tid. Viktig å sikre at omsøkte bygg, kan flyttast på utan for store kostnader. Statens vegvesen har signalisert at dei truleg vil tilrå alternativ V3, og deira innspel til kva areal som er aktuelt å ta i bruk til nytt hagesenter, er basert på dette alternativet. Det er derimot Alver kommune som er planmynde, og det er andre alternativ i spill (V4), som rårer andre deler av omsøkt areal). Endeleg trasè vil ikkje vere avklart før tidlegast hausten 2022. Ved å sikre at omsøkte bygg kan flyttast på utan for store kostnader, vil ein dispensasjon ikkje ha

negativ konsekvens for endeleg val av trasè for E39 i området.

Ein eventuell dispensasjon må stille krav til at området framstår som ferdigstilt med gode kvalitetar. Dette er viktig for å redusere negativ fjernverknad av tiltaket, særleg med tanke på konsekvensar for naboeigedomane.»

**Avdeling for landbruk** i Alver kommune har gjeve uttale i brev datert 05.11.2021, der det går fram at arealet er i overordna plan avsett til anna føremål enn landbruk og dei har difor ingen merknad til tiltaket. Dei viser likevel til at dersom det er overskotsmassar frå den gamle dyrka marka, så skal dei nyttast til forbetring av anna jordbruksareal som har godkjent mottak.

**Statens vegvesen** skriv følgjande i skriv datert 04.03.22:

*Ny passeringslomme er jfr. vegteikningar tenkt plassert på del av areal som har arealstatus «friorråde» i reguleringsplan. I brev av 02.02.2022 skriv Alver kommune; «Vurdering av sal I dette tilfelle er arealet som er omsøkt ein svært liten del av friorråde som ligg heilt inntil E39 og kommunal veg Oteråsen. Arealet har dermed ikkje ein særskilt verdi som friorråde, men tener i staden formålet som buffersone mellom E39 og kommunal veg Oteråsen. Kommunen som grunneigar vurderer på denne bakgrunn at dette er eit areal kommunen kan avhende sjølv om det er regulert som friorråde.»*

Statens vegvesen har i si handsaming av veglovssaka lagt til grunn dokumentasjonen på at arealet kan ervervast til vegføremål. Etter vårt skjønn må det også formelt søkjast om dispensasjon frå reguleringsplanen 1263-1 6051 983 «Felt E Såta» med omsyn til endra arealbruk. Det er Alver kommune som må ta stilling til dette.

Statens vegvesen har den 04.03.2022 gjeve avkøyrsløyve på vilkår for etablering av ny tilkomst til eigedomen gnr. 1 88 bnr. 5. Det er krav om etablering av mellom anna ei passeringslomme og stenging av eksisterande avkøyrsløp. I tillegg er det sett vilkår om forlenging av rekkverk gjennom krysset med etablering av endeterminal på slutten. Før tiltaket etter veglova kan setjast i gang skal det vere inngått gjennomføringsavtale med Statens vegvesen.

Etablering av nytt hagesenter med tilhøyrande vegar, parkeringsplassar m.m. må skje i høve til teikningsgrunnlaget som Statens vegvesen har lagt til grunn i avkøyrsløvsaka.

Delar av eigedomen ligg innanfor bandleggingssone i påvente av framtidig trasè for E39 mellom Flatøy og Eikefet tunellen H71 0. Statens vegvesen meiner på eit generelt grunnlag at ei tomt ikkje bør ha større utnyttingsgrad enn at naudsynte parkeringsplassar knytt til tiltaket kan plasserast innanfor byggjegrænse. Vi vil i denne saka likevel akseptere at hagesenteret vert etablert slik det er vist på tekniske teikningar, men presiserer at tiltakshavar må pårekna at det kan kome endringar som rårkar tiltaket når ny riksveg skal detaljplanleggast og realiserast. Dette ligg nokre år fram i tid. Behovet for moglege framtidige endringar er synleggjort for tiltakshavar i møte og korrespondanse og ligg som eit premiss for å kunne akseptere dispensasjon som omsøkt.

Passeringslomme, mellombels tilbod til mjuke trafikantar må etablerast som fyrste tiltak før det kan gjevast igangsetjingsløyve for grunnarbeid. Før arbeid utover dette kan setjast i gang må avkøyrsløp vere opparbeidd og godkjend. Vi viser til vårt veglovsvedtak med omsyn til kva vilkår som må gå fram av Alver kommune sitt vedtak i byggesaka.

Vi har utover dette ingen særskilte merkadar til at det vert gjeve dispensasjon i saka.

**Statsforvaltaren i Vestland** har gjeve uttale i brev datert 10.11.2021:

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd. Det er ikkje opplyst kor stort tiltaksområdet er. Det er i søknaden om dispensasjon lagt ved ein ca. avgrensing av tiltaksområdet, som ser ut til å vere om lag 20 daa. Sjølv situasjonsplanen ser ut til å omfatte eit litt mindre areal. Det er uansett eit stort areal det er snakk om her. I utgangspunktet er dispensasjon frå plankrav mest aktuelt for mindre tiltak i område som er nesten ferdig utbygd. I denne saka er det snakk om utbygging av eit stort tiltak, i eit område som i lita grad er bygd ut. Tiltaket er i samsvar med arealformålet i overordna plan, men ein reguleringsplan skal sikre at dei konkrete tiltaka ikkje får vesentleg verknad for samfunn og miljø jf. pbl. § 12-1. Han skal også sikra at

det vert gode løysingar for planområde og nærliggande område. Ein reguleringsplan skal omfatte plankart, føresegn, planskildring og ein ROS-analyse. Ein reguleringsplan omfattar også større grad av medverknad enn ein dispensasjon. Det kan verte krevjande for kommunen å sikre alt ein skal sikre i ein reguleringsplan i ei dispensasjon og byggesak, og saka vert i mindre grad opplyst.

I denne saka er det utarbeida ein dispensasjonssøknad som vurderer mange av dei same temaa, som ein planskildring og ein ROS-analyse ville vurdert i ein reguleringsplan, men på ein enklare og mindre systematisk måte. Utan ein skikkeleg ROS-analyse er det større sjanse for at risiko og sårbarheit ved tiltaket ikkje vert fanga opp eller handtert. Vi gjer merksam på at kommunen er ansvarleg for dette.

Vi kan ikkje sjå at støy er godt nok vurdert i saka. Det kjem ikkje klart fram om hagesenteret vil auke støyen i området, i anleggsperioden eller driftsperioden. Dette er i utgangspunktet eit plantema jf. T-1442/2021. Dette må eventuelt handterast i dispensasjonen.

I utgangspunktet vurderer vi at storleiken på tiltaksområde og tiltaka tilseier at det bør utarbeidast ein reguleringsplan, slik at ein kan sikre tilstrekkeleg medverknad og at viktige omsyn vert ivaretatt. Kommunen må avklare om tiltaket kan få vesentleg verknad for miljø og samfunn jf. pbl. § 12-1. Om det er fare for dette, bør det ikkje gjevast dispensasjon frå plankravet. Kommunen må også vurdere om tiltaket er KU pliktig jf. forskrift for konsekvensutgreiing.

Vi forstår det slik at det er viktig for verksemda å finne ny tomt innan kort tid. Vi har forståing for at det vil vere svært uheldig for verksemda å få eit lengre opphald i drift medan ein utarbeider ein reguleringsplan. Vi vil likevel peike på at dette ikkje berre dreier seg om flytting av verksemda, men også ei vesentleg utviding av ho. Konsekvensane av dette må vurderast.

Statsforvaltaren vurderer at det er uheldig å dispensere frå plankrav for eit så omfattande prosjekt. Om kommunen vurderer at det er særst viktig at hagesenteret får flytte til Gjervik no, kan det vurderast å gje ein mellombels dispensasjon frå plankravet. Det bør då også vurderast om prosjektet kan skalerast ned, slik at tiltaket i mindre grad vert i konflikt med krav om regulering.

Statsforvaltaren ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Alle uttalane er vedlagt saka.

### **Andre avklaringar**

Vatn og avlaup (VA):

Det ligg føre uttale frå avdeling samferdsel, veg-, vatn-avlaup datert 21.1.22 som stadfestar at det vil vera mogleg for eigedomen å knytte seg til kommunalt vatn og avlaup.

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Statens vegvesen gav avkjørselstillatelse på vilkår til eigedomen frå E39, i vedtak datert 04.03.2022. Vilkåra i løyve frå vegvesenet går på utbetningskrav for å imøtekomme vegvesenet sine handbøker for europavegen, og følgjer under:

*1 Avkjørsel og passeringslomme skal være plassert i tråd med tegning E001 rev C datert 27.01 2022. For å kunne godkjenne denne løsningen er det en forutsetning at rekkverket forlenges gjennom krysset med etablering av endeterminale på slutten. Dette for å unngå villkryssing av fotgjengere på den uoversiktlige delen av strekningen. Se rød linje markert på vedlagte skisse. Eksisterende avkjørsel skal stenges slik tegninger viser. Tekniske tegninger ligger vedlagt.*

*Før arbeid med avkjørsel kan igangsettes må passeringslomme med forlenget rekkverk og energiabsorberende endeterminale være ferdig utført. I tillegg må en midlertidig passeringsmulighet for myke trafikanter være etablert – denne skal ha tilsvarende standard som eksisterende tilbud som myke trafikanter har.*

*Kommunen skal ikke gi igangsettingstillatelse for tiltak på gnr. 1 88 bnr. 5 utover grunnarbeid, før ny avkjørsel til området er opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen. Som et minimum må fysisk utforming av avkjørsel (sikt, kurvatur og trafikkøy) være etablert før anleggsarbeider knyttet til videre arbeid kan settes i gang. Det er videre et krav at stenging av eksisterende avkjørsel er utført. Krav til endelig ferdigstilling av ny avkjørsel (fast dekke, kantstein etc.) kan reguleres*

nærmere i gjennomføringsavtale.

2. Tillatelsen gjelder følgende tiltak og planlagt bruk/formål: tilkomst til næringseiendom, hagesenter.

3. Nødvendig snuareal skal etableres inne på egen eiendom, slik at det ikke blir nødvendig å rygge ut på offentlig veg.

4. Tillatelsen gjelder bare tilknytningspunktet til riksvegen. Søker må selv avklare eiendomsforhold og innhente nødvendige rettigheter som gjelder bruk og opparbeiding av avkjørsel, passeringslomme, frisisiktsoner og adkomstveg. Slike rettigheter bør tinglyses.

5. Hvis avkjørselen går over en veggrøft, må det legges et rør i tilstrekkelig lengde. Røret må legges slik at grøften ikke blir skadet, og slik at grøftevannet får fritt avløp. Se Krav til utforming av avkjørsel.

6. Før arbeidet knyttet til utbedring av veganlegget Ev. 39 kan settes i gang skal det være inngått gjennomføringsavtale med Statens vegvesen.

7. Arbeidet må være påbegynt innen tre - 3 - år etter at tillatelsen er gitt, ellers faller tillatelsen bort.

Det er skissert at det vert etablert 71 parkeringsplasser. Kommunedirektøren føreset at tal parkeringsplassar er i samsvar med føresegn 2.6.5 i KDP.

#### Område for erverv av grunn (gbnr 188/531):

Det ligg føre uttale frå Eigedomsforvaltning v/utbygging og avtaler datert 02.02.22 som stadfester at Alver kommune som grunneigar vil vera villig til å selje areal på gbnr 188/531 på vilkår for at søkjar skal kunne nytta delar av dette arealet til å etablere ny avkørsle til området.

#### **VURDERING**

##### **Nabomerknad**

Det ligg føre merknadar i saka frå fleire naboeigedomar og høyringsinstansar, jf. tabell ovanfor. 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.

Kommunedirektøren viser til kommentarane frå søkjar, og meiner at nabomerknadane er godt vurdert og i all hovudsak tatt omsyn til. Når det gjeld merknadar knytt til tilkomst og trafikale tilhøve er vurderinga at det planlagde tiltaket på eigdommen samla sett vil gje betre tilhøve enn dagens situasjon.

Når det gjeld nabomerknad knytt til rubbhallen, vert dette handsama i vurderinga under.

Kommunedirektøren kan ikkje sjå at det vil vera ein vesentleg ulempe for gbnr 188/1 med løysinga som no er foreslått.

##### **Dispensasjon**

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

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lova sin føremålsparagraf, eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vera oppfylt. Dersom nasjonale og regionale interesser er til stades, men vert vurdert av kommunen til ikkje å vera vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vera ein del av den samla vurderinga av om fordelane er klart større enn ulempene.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for dei ulemper ein dispensasjon kan medføre.

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samanheng samt å sikra at det ikkje vert godkjend tiltak som kan vanskeleggjer ei framtidig regulering av området. Ein reguleringsplan vil gjennom ein omfattande vedtaksprosess der omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad er sentrale, gje bestemmelsar om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnadar både for større område og for den enkelte tomt.

Området det vert søkt om dispensasjon for ligg sentralt i Knarvik, der arealføremålet er kombinert føremål for forretning og industri, BKB3. Her er det er opna for plasskrevjande varehandel. Det er viktig at den heilskaplege utviklinga her skjer i samband med ein detaljplan, som sikra ei framtidig god løysing for området BKB 3 i Gjervik. Området er omfatta av sone for bandlegging fram til vedtak av kommunedelplan for E39 Flatøy – Eikefettunnelen eller inntil 4 år, med mogeleg forlenging, jf. føresegn 4.3.1 i gjeldande KDP.

I denne saka er det søkt om dispensasjon frå kravet om utarbeiding av detaljplan for å kunne etablere eit hagesenter.

Den største utfordringa med å starte opp detaljregulering av området BKB 3 har vore det rekkefølgekravet som låg til infrastruktur for ny E39, og bandleggingssona som følgde 200 meter frå eksisterande E39 trase. Med bakgrunn i desse krava har ikkje hagesenteret kunna starta opp ein detaljplanprosess. Når verksemda mottok oppseiing av leigeforholdet sitt i Knarvik sentrum, betydde det i realiteten opphøyr av verksemda i Knarvik. Å miste hagesenteret i Knarvik meiner kommunedirektøren hadde vore uheldig for Knarvik som regionsenter, men det er naudsynt for å sikre den overordna planlegging av europavegen forbi Knarvik.

Flytting av hagesenteret ut av sentrumskjernen av Knarvik og til Gjervik, har vore kommunen sin intensjon heile tida mot arbeidet med å bygge Knarvik som regionsenter/by. Dette går fram både av planskildringa og sjølv føresegnene til KDP for Knarvik, Alversund og Alverstraumen når området BKB\_3 blei lagt inn. Hagesenteret har vore ei viktig næring for regionsenteret, både med utsal og dei arbeidsplassar som er knytt her. I tillegg ligg det i gang avstand til Knarvik sentrum.

Det er i dispensasjonssøknaden gjort gode utgreiingar for konsekvensane av utbygging av hagesenter på eigedomen. Søkjar har vist at mykje av det som blir avklart i detaljplan blir ivaretatt i dispensasjonen som er om søkt, og er ein fordel med å gi dispensasjon.

Statens vegvesen har gitt avkøyringsløyve til eigedomen, til tross for det pågåande KDP arbeidet med traseen og bandleggingssone som ligg. Det ligg og føre positiv uttale frå Statens Vegvesen til dispensasjonen. Med det er ei av dei viktigaste interessene i denne saka tatt omsyn til og ivaretatt slik kommunedirektøren ser det.

Frå Statsforvaltar er det påpeikt at støy ikkje er tilstrekkeleg vurdert for tiltaket, og vidare meiner dei at tiltaket bør skalerast ned. Kommunedirektøren finn at det må setjast vilkår til byggeløyve om at det skal utarbeida ei støyutgreiing som tar for seg støy i området, i anleggsfasen og driftsfasen av hagesenteret. Vidare må evt. støytiltak etablerast dersom dette viser seg å vera naudsynt. Kommunedirektøren er einig med Statsforvaltar om at omsøkt tiltaket er stort, men ser at nedskalering av arealet vil miste mykje av hensikta med å gi dispensasjonen her.

Hagesenteret har vore tiltenkt dette området, og har i lengre tid hatt behov for arealutviding. Skal det bli satt vilkår om nedskalering vil ein ikkje oppnå gevinsten med at dei no får etablere seg i Gjervik. Det er likevel kommunedirektøren sitt syn at ei vidare utvikling av den resterande del av eigedomen innanfor BKB 3 ikkje kan skje utan at det ligg føre detaljplan for heile området.

På eigedomen står det ein rubbhall oppgitt til 450m<sup>2</sup>. Det er i søknaden søkt om å la den stå, og at nytt bygg blir plassert inntil hallen.

Kommunedirektøren til utvikling av Knarvik som regionsenter og by, der sjølv områdeplanen for Knarvik har høge krav til utforming og kvalitetar for bygningar og uterom innanfor planområde. Det er difor naturleg å stille strengare kvalitetskrav til eit tilgrensande område som BKB 3, som også ville vore sikra i ein detaljplan. Etter Kommunedirektøren sin vurdering i samband med dispensasjonen frå plankravet må hagesenteret få ei heilskapleg utforming og utsjånad som harmonerer med den stilen og dei kvalitetane eit hagesenter har, og det ein ser for seg ved utvikling av regionsenteret Knarvik. Ein rubbhall framstår meir som eit mellombels bygg og vil få ein negativ fjernverknad både mot veg og omkringliggjande omgjevningar.

På bakgrunn av dette finn kommunedirektøren ikkje grunnlag for å gje dispensasjon for å vidareføra eksisterande rubbhall. Kommunedirektøren gjev dispensasjon for omsøkt arealstørrelse av bygningsmassen (dette inkluderer det arealet på 450m<sup>2</sup> som rubbhallen rommar), men set som vilkår for dispensasjonsvedtaket at rubbhallen blir fjerna, og at tilsvarande areal på 450 m<sup>2</sup> blir om prosjektert/innlemma i same stil som det nye hagesenteret.

På bakgrunn av dokumentasjonen i innsendte søknad, avkøyringsløyve og positiv uttale frå Statens vegvesen i denne saka, meiner kommunedirektøren at omsyna bak reglane det vert dispensert frå ikkje vert sett vesentleg til side ved at det vert gjeve mellombels dispensasjon til etablering av hagesenter på omsøkte eigedom. Ein mellombels dispensasjon vert gjeve for ubestemt tid, og vil opphøyra gjennom pålegg frå kommunen dersom omsyna til ny trasè for E39 og/eller det melder seg andre omsyn som tilseier at det vert naudsynt i framtida. Ved eit pålegg om opphøyr av den mellombelse dispensasjonen må søkjar tilbakeføre området utan kostnad for kommunen.

Slik Statsforvaltaren viser til er det eit stort tiltak det vert søkt om. Sjølv om tiltaket er stort i areal, både når det gjeld bygningsmasse og etablering av parkeringsplassar, så er det overflateparkering og forholdsvis enkle bygningskonstruksjonar som lar seg reversere, dersom tiltaket i framtida kjem i konflikt med ny trasè for E39. Søkjar må og pårekna at tilkomst til området vert endra i samband med trasè for ny E39 og at tilkomst til nytt hagesenter må endrast i tråd med dette.

Etter ei heilskapleg vurdering er det kommunedirektøren si vurdering at omsyna bak reglane det vert dispensert frå ikkje vert sett vesentleg til side, og at regionale interesser er ivaretatt i saka.

Det er ein fordel for regionsenteret at det vert lagt til rette for vidare drift av ei godt etablert verksemd i Knarvik, og at ein sikrar vidareføring av arbeidsplassar.

På bakgrunn av dette meiner kommunedirektøren at fordelane ved å gje mellombels dispensasjon er klart større enn ulempene i denne saka, og finn at det kan gjevast mellombels dispensasjon på ubestemt tid.

#### **Vidare behandling av saka**

Dersom dispensasjon vert gitt vil søknad om sjølv tiltaket etter Pbl . Kap 20 kunne sendast inn. I søknad om rammeløyve må det dokumenterast at særskilde krav vist i føresegn KDP 2.2.2 for området er stetta. Det vil vera krav til at det ligg føre teknisk plan for veg, vatn, overvatn og sløkkevatn og avlaup ved søknad om rammeløyve. Administrasjonen behandla søknaden om rammeløyve.

Vilkår i vedtaket frå Statens vegvesen må følgjast opp.

#### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

#### **Regelverk**

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
5. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.



6. Krav til avfallsplan følger av byggt teknisk forskrift (TEK) § 9-6.
7. Krav til skildring av miljøsanering følger av TEK § 9-7.
8. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
9. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
10. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
11. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

**Vedlegg i saken:**

11.04.2022	VEDLEGG 1 - Søknad om dispensasjon - Hagesenter Gjervikfalten	1722724
11.04.2022	VEDLEGG 2 - Illustrasjon situasjonsplan	1722725
11.04.2022	VEDLEGG 3 - Terrengprofilpasseringslomme	1722726
11.04.2022	VEDLEGG 4 - Skisse kryss1	1722727
11.04.2022	VEDLEGG 5 - Skissekryss2	1722728
11.04.2022	VEDLEGG 6 - Skisserkryss3	1722729
11.04.2022	VEDLEGG 7 - Uttale Statsforvaltar	1722730
11.04.2022	VEDLEGG 8 - Løyve til etablering av avkøyrsløp - EV 39 SVV	1722731
11.04.2022	VEDLEGG 9 - Løyve SVV E002C0 - kart	1722732
11.04.2022	VEDLEGG 10 - Løyve SVV E003B0 - kart2	1722733
11.04.2022	VEDLEGG 11 - Løyve SVV E004A0 - kart3	1722734
11.04.2022	VEDLEGG 12 - Løyve SVV Situasjonsplan E001C- kart4	1722735
11.04.2022	VEDLEGG 13 - Løyve SVV Skisse forlenging av rekkverk kart5	1722736
11.04.2022	VEDLEGG 14 - Uttale VA Alver	1722775
11.04.2022	VEDLEGG 15 - Kjøp av grunn Alver kommune	1722776