

Søknad om endring av gitt tillatelse

Etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2



Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2021 4838

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
172	211	0	0
Bygningsnr	Bolignr		

Kommune Alver
Adresse , 5912 Seim
Fuglevikvegen

BESKRIVELSE AV ENDRINGER

Endring av tiltak som krever søknad om dispensasjon

Endring av tiltak som medfører annen endring

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV ENDRINGEN:

Dispensasjons søknad.

REDEGJØRELSE:

BYGGEAK GBNR. 172/211 – ALVER KOMMUNE – OPPARBEIDELSE AV PARKERINGSPLASS

DERES REFERANSE: 21/4838 – 21/84020

PLANSTATUS: DETALJREGULERINGSPLAN FOR GBNR., 172, BNR. 10 OG 66, NILSHØYEN

AREALFORMÅL: BARNEHAGE

Det vises til innsendt søknad om opparbeidelse av parkeringsplass av 25.05.21 og til tilleggsdokumentasjon 03.09.21. Det vises også til brev av 13.12.21 fra Alver kommune, samt til møte med plan- og byggesaksavdelingen 05.01.22.

Utsnitt av brev fra kommunen:

Her kommer det tydelig frem at kommunen krever dispensasjonsbehandling med bakgrunn i at etableringen ikke anses å være i tråd med formålet i detaljreguleringsplan. Dette mht. til at bruken av parkeringsplassen vil være av privat karakter, og altså ikke tilknyttet barnehagen. Dette medfører at en må nabovarsle på nytt og sende inn ny søknad om tillatelse til tiltak.

Samtidig er kommunen tydelig på at adkomsten som vist på situasjonsplan til opprinnelig søknad, ikke er i tråd

med intensjonen i reguleringsplanen. Dette begrunnes i at adkomsten krysser etablert fortau og som dermed bryter med intensjonen i gjeldende plan.

I møtet med plan- og byggesaksavdelingen 05.01.22 ble diverse alternative adkomstmuligheter diskutert, og det

kom tydelig frem at eiendommen skal ha adkomst direkte fra eiendommen eller via f_SKV3 (felles avkjørsel i reguleringsplanen).

VURDERING AVKJØRSEL

Med bakgrunn i kommunens tilbakemelding har en vurdert de 2 alternative adkomstmulighetene til gbnr. 172/211.

En har sett på topografi/ høydeforskjeller og trafikksikkerhet på disse alternativene.

Alt. 1 – adkomst via etablert parkeringsplass ved barnehagen, rett vest for gbnr. 172/211. Ved bruk av denne ville

en måtte etablere en vei via parkeringsplassen forså å svinge 90 grader østover for å komme inn på omsøkt tomt.

Barnehagen ville da miste 2-3 p-plasser pga. nødvendig manøvrering for å komme seg til gbnr. 172/211. Dette er

etter vår vurdering en uheldig løsning ift. trafikksikkerheten, da p-plassen også benyttes til levering/ henting av

barn gjennom dagen.

Ut over dette ser en også at etablert parkeringsplass ligger på ca. kote 18 i sørlig del og kote 17.0 i nordlig del.

Omsøkt tomt ligger en del høyere i terrenget, og faller fra ca. kote 23 i sørøst til ca. kote 19.0 i sørvest. Videre faller terrenget jevnt mot nordvest fra ca. kote 23.0 i sørøst til kote 16.0 i nordvest. Naturlig planeringshøyde for

omsøkt tomt vurderes da til å ligge på ca. kote 19-19.5, noe som befester at en adkomst via eksisterende p-plass

på barnehagetomta vil være en dårlig løsning.

Alt 2 – adkomst via f_SKV3. Vi anser det som trafikksikkerhetsmessig gunstig å ha egen adkomst til den omsøkte

parkeringsplassen. Som nevnt over unngår en da mulige konflikter knyttet til levering / henting av barn i barnehagen, og en får ett tydelig skille mellom omsøkt parkeringsplass og barnehagens parkeringsplass.

Høyde

ved avkjørselspunktet mellom f_SKV3 og Fuglevikvegen er ca. kote + 22.9, og en ser for seg å anordne adkomsten vestover for å ta unna noe terreng ved adkomstvegens overgang til parkeringsplassen. Slik det fremkommer av vedlagt situasjonsplan vil parkeringsplassen planeres på mellom kote +18,5 – +19,2. Med valgt

løsning ivaretar vi også siktforholdene i kryss ved f_SKV3 og mot Fuglevikvegen iht. reguleringsplan.

Ut fra ovennevnte vurdering blir adkomst til omsøkt parkeringsplass vurdert til å være mest hensiktsmessig fra f_SKV, slik som angitt i vedlagte situasjonsplan. Får å unngå at for store arealer går bort i fyllingsutslag

komponerer en med støttemurer som vist på situasjonsplan. Denne vil måtte tilpasses terrenget langs felles grense med barnehagetomta og i grense mot nord, og murene vil ikke bygges høyere enn 1,5 meter i henhold til

bestemmelsene i plan.

DISPENSASJON FRA FORMÅL I REGULERINGPLAN

Slik vi oppfatter tilbakemeldingen fra kommunen kreves det dispensasjon fra formål i reguleringsplanen så lenge

parkeringsplassen ikke skal benyttes av barnehagen, eller til barnehageformål. I omsøkt tilfelle skal

parkeringsplassen benyttes til private formål, og følgelig er tiltaket betinget av en dispensasjon fra formålet i plan.

Nåværende og tidligere eiere av tomten har tidligere vært i kontakt med barnehagen om behov for både kjøp og

leie av tomta, men de var meget tydelig på at de ikke så behovet for arealet til barnehageformål i uoverskuelig fremtid. En parkeringsplass vil enkelt kunne omdefineres til barnehageformål. I praksis vil en foreta en

planering

av en eiendom som gir tilgang til å bruke arealet midlertidig, og frem til et behov skulle melde seg fra barnehagens side. Da vil en enkelt kunne ta tomta videre til det formålet som eiendommen er regulert til, med

fordelen at en allerede har foretatt grunnarbeidet på tomta. Vi anser det som positivt for området at tomta planeres som omsøkt og at en midlertidig kan benytte seg av eiendommen til parkeringsplass i påvente av at barnehagen får behov for å disponere arealet, det være seg bygningsmasse, uteareal eller parkeringsplass.

Det

kan i denne sammenhengen bemerkes at ingen av naboene hadde innvendinger til omsøkt tiltak ved 1. gangs nabovarsling.

Vi har forståelse for at det kan oppfattes som en ulempe å dispensere seg fra formålet i en plan, men som begrunnet over er det i prinsippet kun snakk om å disponere et areal på en midlertidig basis. Omsøkt tiltak vil på

ingen måte være til hinder for verken barnehagen eller formålet i plan, og slik sett vurderer vi det til at intensjonen

bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Parkeringsplass

ANSVARLIG SØKER

Navn: Seim Bygg AS (Byggmann)

Kontaktperson: Terje Seim

Telefon:

Mobiltelefon:

E-postadresse: terje@seimbygg.no

Adresse: Nesbrekka 28 , 5912 SEIM

Organisasjonsnummer: 984330324

TILTAKSHAVER

Navn: Bente Seim

Telefon: 56351401

Mobiltelefon: 99042067

E-postadresse: Bente@seimbygg.no

Adresse: sollia 46, 5912 Seim

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer? Nei

Det er varslet via: Fellestjenester bygg

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse

Dispensasjon fra Barnehage formål.

Begrunnelse

BYGGEAK GBNR. 172/211 – ALVER KOMMUNE – OPPARBEIDELSE AV PARKERINGSPLASS

DERES REFERANSE: 21/4838 – 21/84020

PLANSTATUS: DETALJREGULERINGSPLAN FOR GBNR., 172, BNR. 10 OG 66, NILSHØYEN

AREALFORMÅL: BARNEHAGE

Det vises til innsendt søknad om opparbeidelse av parkeringsplass av 25.05.21 og til tilleggsdokumentasjon 03.09.21. Det vises også til brev av 13.12.21 fra Alver kommune, samt til møte med plan- og byggesaksavdelingen 05.01.22.

Utsnitt av brev fra kommunen:

Her kommer det tydelig frem at kommunen krever dispensasjonsbehandling med bakgrunn i at etableringen ikke anses å være i tråd med formålet i detaljreguleringsplan. Dette mht. til at bruken av parkeringsplassen vil være av privat karakter, og altså ikke tilknyttet barnehagen. Dette medfører at en må nabovarsle på nytt og sende inn ny søknad om tillatelse til tiltak.

Samtidig er kommunen tydelig på at adkomsten som vist på situasjonsplan til opprinnelig søknad, ikke er i tråd med intensjonen i reguleringsplanen. Dette begrunnes i at adkomsten krysser etablert fortau og som dermed bryter med intensjonen i gjeldende plan.

I møtet med plan- og byggesaksavdelingen 05.01.22 ble diverse alternative adkomstmuligheter diskutert, og det kom tydelig frem at eiendommen skal ha adkomst direkte fra eiendommen eller via f_SKV3 (felles avkjørsel i reguleringsplanen).

VURDERING AVKJØRSEL

Med bakgrunn i kommunens tilbakemelding har en vurdert de 2 alternative adkomstmulighetene til gbnr. 172/211.

En har sett på topografi/ høydeforskjeller og trafiksikkerhet på disse alternativene.

Alt. 1 – adkomst via etablert parkeringsplass ved barnehagen, rett vest for gbnr. 172/211. Ved bruk av denne ville en måtte etablere en vei via parkeringsplassen for å svinge 90 grader østover for å komme inn på omsøkt tomt. Barnehagen ville da miste 2-3 p-plasser pga. nødvendig manøvrering for å komme seg til gbnr. 172/211. Dette er etter vår vurdering en uheldig løsning ift. trafiksikkerheten, da p-plassen også benyttes til levering/ henting av barn gjennom dagen.

Ut over dette ser en også at etablert parkeringsplass ligger på ca. kote 18 i sørlig del og kote 17.0 i nordlig del. Omsøkt tomt ligger en del høyere i terrenget, og faller fra ca. kote 23 i sørøst til ca. kote 19.0 i sørvest. Videre faller terrenget jevnt mot nordvest fra ca. kote 23.0 i sørøst til kote 16.0 i nordvest. Naturlig planeringshøyde for omsøkt tomt vurderes da til å ligge på ca. kote 19-19.5, noe som befester at en adkomst via eksisterende p-plass på barnehagetomta vil være en dårlig løsning.

Alt 2 – adkomst via f_SKV3. Vi anser det som trafiksikkerhetsmessig gunstig å ha egen adkomst til den omsøkte parkeringsplassen. Som nevnt over unngår en da mulige konflikter knyttet til levering / henting av barn i barnehagen, og en får ett tydelig skille mellom omsøkt parkeringsplass og barnehagens parkeringsplass. Høyde ved avkjørselspunktet mellom f_SKV3 og Fuglevikvegen er ca. kote + 22.9, og en ser for seg å anordne adkomsten vestover for å ta unna noe terreng ved adkomstvegens overgang til parkeringsplassen. Slik det fremkommer av vedlagt situasjonsplan vil parkeringsplassen planeres på mellom kote +18,5 – +19,2. Med valgt løsning ivaretar vi også siktforholdene i kryss ved f_SKV3 og mot Fuglevikvegen iht. reguleringsplan.

Ut fra ovennevnte vurdering blir adkomst til omsøkt parkeringsplass vurdert til å være mest hensiktsmessig fra f_SKV, slik som angitt i vedlagte situasjonsplan. Får å unngå at for store arealer går bort i fyllingsutslag kompenserer en med støttemurer som vist på situasjonsplan. Denne vil måtte tilpasses terrenget langs felles grense med barnehagetomta og i grense mot nord, og murene vil ikke bygges høyere enn 1,5 meter i henhold til bestemmelsene i plan.

DISPENSASJON FRA FORMÅL I REGULERINGPLAN

Slik vi oppfatter tilbakemeldingen fra kommunen kreves det dispensasjon fra formål i reguleringsplanen så lenge parkeringsplassen ikke skal benyttes av barnehagen, eller til barnehageformål. I omsøkt tilfelle skal parkeringsplassen benyttes til private formål, og følgelig er tiltaket betinget av en dispensasjon fra formålet i plan.

Nåværende og tidligere eiere av tomten har tidligere vært i kontakt med barnehagen om behov for både kjøp og leie av tomta, men de var meget tydelig på at de ikke så behovet for arealet til barnehageformål i uoverskuelig

fremtid. En parkeringsplass vil enkelt kunne omdefineres til barnehageformål. I praksis vil en foreta en planering av en eiendom som gir tilgang til å bruke arealet midlertidig, og frem til et behov skulle melde seg fra barnehagens side. Da vil en enkelt kunne ta tomte videre til det formålet som eiendommen er regulert til, med fordelen at en allerede har foretatt grunnarbeidet på tomte. Vi anser det som positivt for området at tomte planeres som omsøkt og at en midlertidig kan benytte seg av eiendommen til parkeringsplass i påvente av at barnehagen får behov for å disponere arealet, det være seg bygningsmasse, uteareal eller parkeringsplass. Det kan i denne sammenhengen bemerkes at ingen av naboene hadde innvendinger til omsøkt tiltak ved 1. gangs nabovarsling.

Vi har forståelse for at det kan oppfattes som en ulempe å dispensere seg fra formålet i en plan, men som begrunnet over er det i prinsippet kun snakk om å disponere et areal på en midlertidig basis. Omsøkt tiltak vil på ingen måte være til hinder for verken barnehagen eller formålet i plan, og slik sett vurderer vi det til at intensjonen

bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Næringsgruppe:	F	Bygge- og anleggsvirksomhet
Bygningstype:	439	Annen garasje- og hangarbygning
Anleggstype:	Andre	
Formål:	Annet	
Beskrivelse av bruk:	Parkeringsplass	

PLANSTATUS

Type Plan	Reguleringsplan
Navn på plan	Nilshøyen Plan-id 1263-201101
Reguleringsformål	Barnehage / Parkeringsplass
Andre relevante krav	
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Prosent bebygd areal (%BYA)
Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	40 %

Arealdisponering

TOMTEAREALET

	Bygeområde/grunneiendom	803	m ²
-	Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	803	m ²
+	Areal som skal legges til	0	m ²
=	Beregnet tomteareal	0	m ²

BEBYGGELSEN

	Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	0	m ²
	Areal eksisterende bebyggelse	0	m ²

-	Areal som skal rives	0	m ²
+	Areal ny bebyggelse	0	m ²
+	Parkeringsareal	803	m ²
=	Sum areal	803	m ²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnytting %

PLASSERING AV TILTAKET

Er høyspent i konflikt med tiltaket? Nei

Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket? Nei

KRAV TIL BYGGGRUNN

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK §7-2) Nei

Skred (TEK §7-3) Nei

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn): Nei

Tilknytning til vei og ledningsnett

ADKOMST

Gir tiltaket ny/endret adkomst? Ja

Veitype: Privat vei

Er tillatelse gitt for privat vei? Ja

GENERELLE VILKÅR

Er det krav om uavhengig kontroll? Nei

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? Nei

SIGNERT AV

TERJE SEIM på vegne av SEIM BYGG AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:

8227 - Seim Bygg AS - P-plass_PROFILER.pdf

8227 - Seim Bygg AS - P-plass_revidert A.pdf

Kvittering-for-nabovarsel-20220121-0828.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_VEST VVS AS.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_DAKARK AS.pdf

Nabovarsel-20220121-0828.pdf

Disp Søknad..png