

**Alver kommune**

Att.  
Postboks 4  
5906 Frekhaug

[www.abo-ark.no](http://www.abo-ark.no)  
[post@abo-ark.no](mailto:post@abo-ark.no)

**Avdeling Os**  
Org.nr. 879 951 542  
Hamnevegen 53,  
PB. 291, 5203 Os  
Tlf: 56 57 00 70

09.12.2022

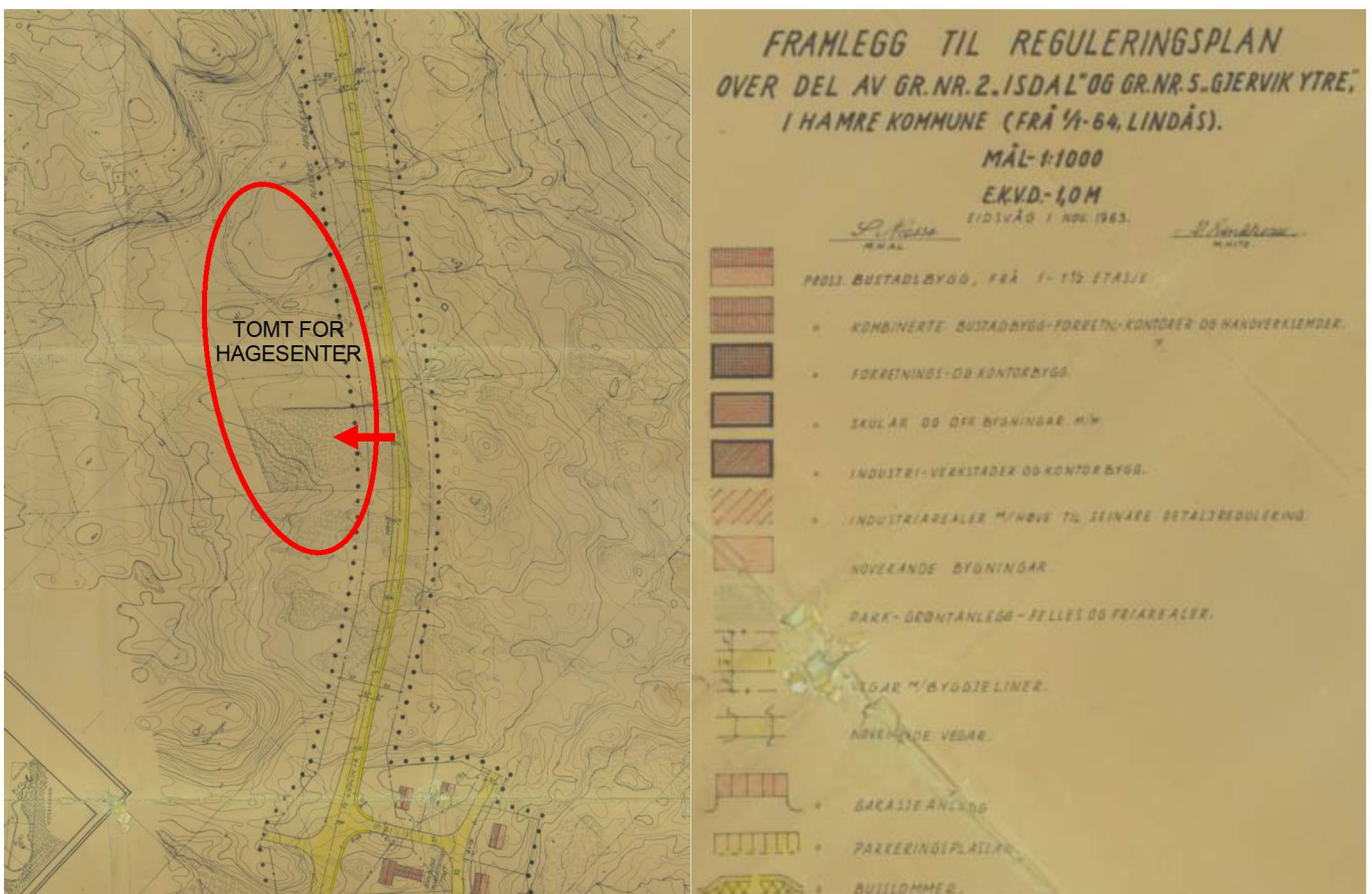
**Gjervikflaten 5 – Etablering av Hagesenter**

**Avdeling Stord**  
Org.nr. 917 495 637  
Torgbakken 9  
PB. 667, 5404 Stord  
Tlf: 53 40 37 80

**Søknad om dispensasjon**

**1. Innleiing**

Det vert med dette søkt om dispesasjon for etablering av kryss knytt til nytt hagesenter på eigedomen gnr. 188 bnr. 5 i Alver kommune. Dispensasjonen gjeld plassering av passeringslomme for nytt kryss som vert liggande innanfor reguleringsplan for Isdal - Gjervik Ytre Blad III. Reguleringsplanen viser vegar med byggelinjer. Det er uklart kva føremål som er regulert for sideareala til vegen ut til byggegrense og plangrense, men areal er ikkje sett av til vegformål. Det vert difor søkt om dispensasjon for å kunne etablere passeringslomme for sideareala til E39. Området der passeringslomma er plassert er satt av til Friområde og LNF-område KDPA for Knarvik, Alversund, Alverstraumen (Planid: 1263-201701). Tiltak er soleis avhengig av dispensasjon frå arealformål i overordna plan.



## 2. Tidlegare søknadar

Det er søkt 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. Søknaden om dispensasjon vart behandla av utval for areal, plan og miljø i møte 20.4.2021 i sak 059/22, der følgjande vedtak vart fatta:

*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 støyttiltak 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 avkøyrsløye 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. Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga*

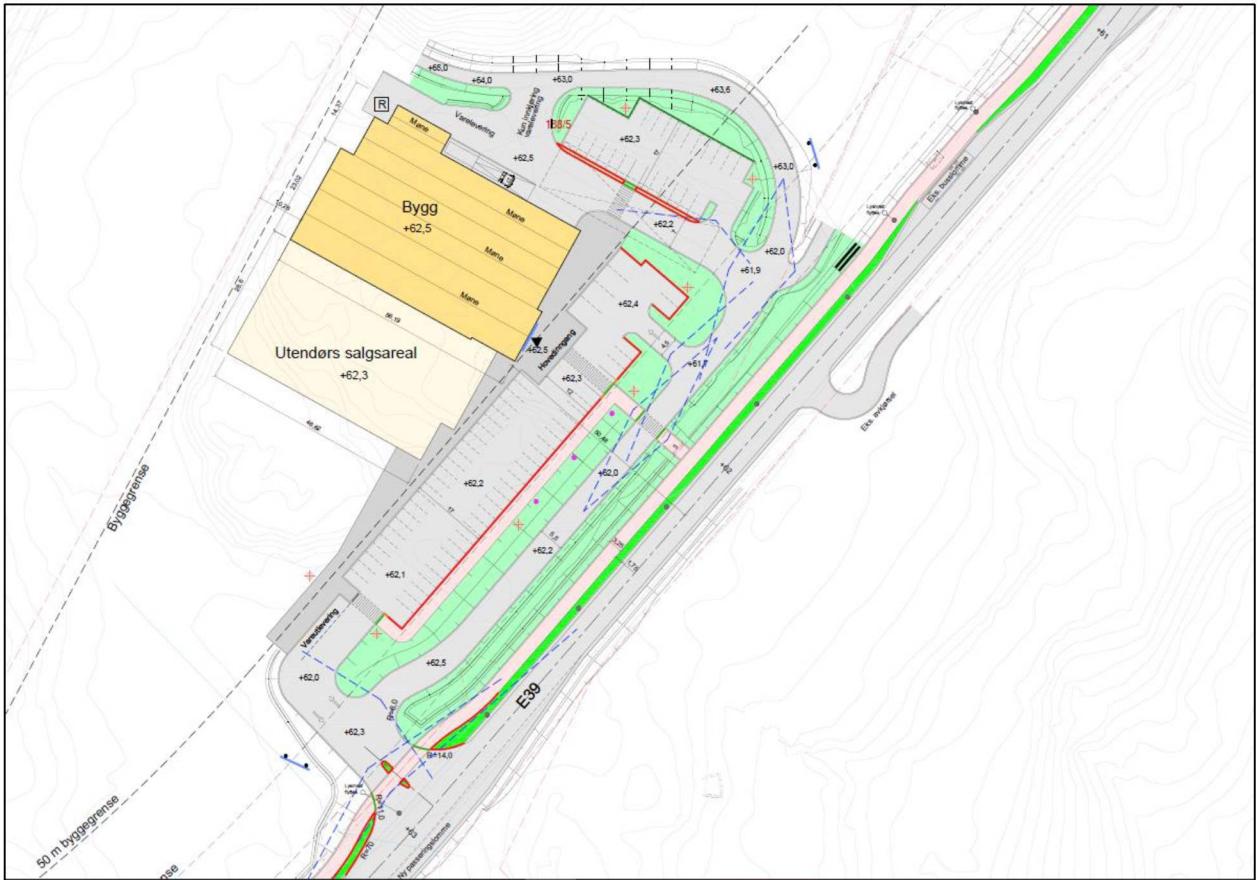
*Bortfall av løyve:*

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

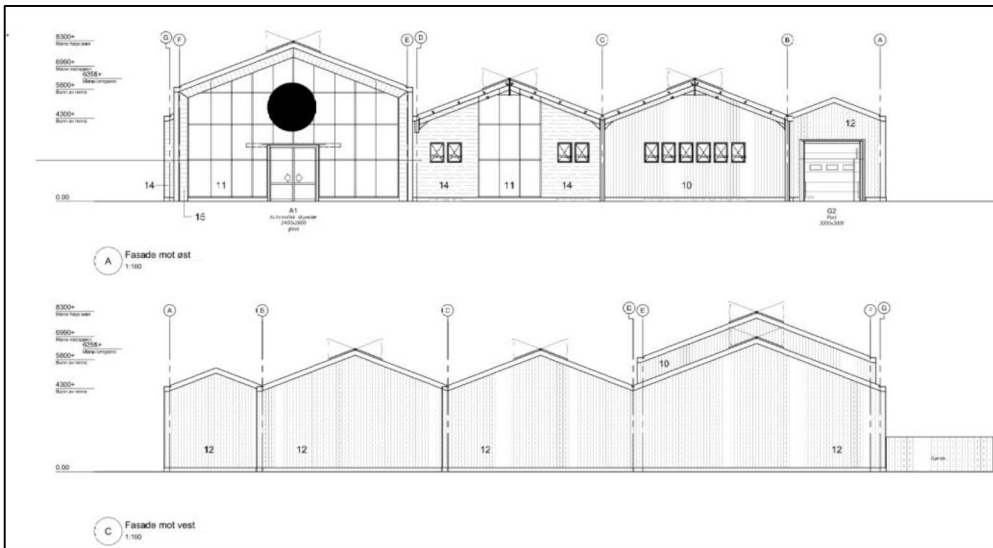
Tidlegare dispensasjonssøknad omfatta etablering av Søderstrøms Blomster Hagesenter på eigedomen gnr. 188 bnr. 5 i Alver kommune. Søderstrøms Blomster og Hagesenter er i dag lokalisert på eit ca 1 dekar stort areal i Knarvik sentrum. Eigaren av hagesenteret KT og OPI Invest AS har kjøpt verksemda Gjervikflaten 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.

Ved tomta er det ei avkøyring 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 bustadhus.

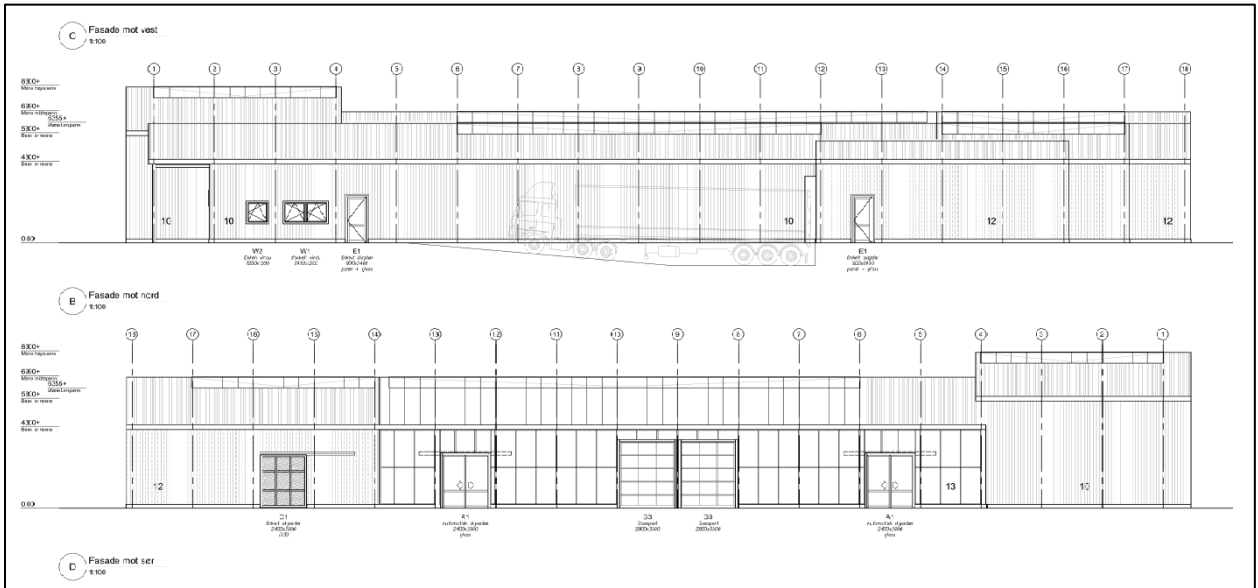
Det er etablert gang- og sykkelveg langs nordsida av E39, og det er også ein busshaldeplass rett nord for innkjøring til dagens lagerbygg. Området har gode siktilhøve og er oversiktleg.



Figur 1: Situasjonsplan for Hagesenter



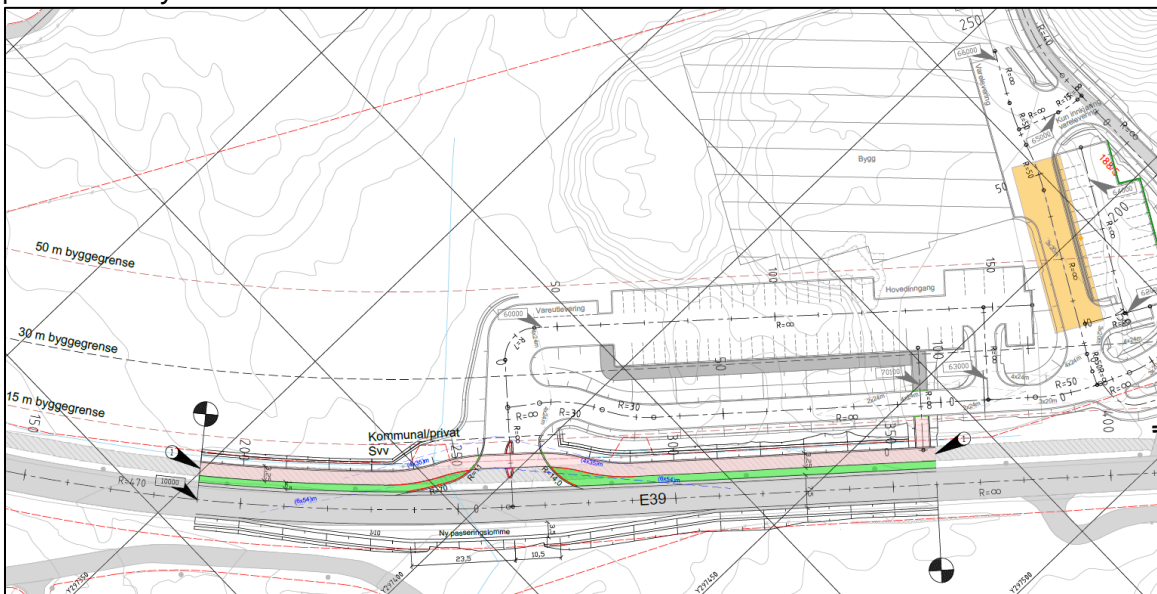
Figur 2: Fasadeteikningar øst (lengst opp) og vest av Hagesenter



Figur 3: Fasadeteikningar nord (lengst opp) og sør av Hagesenter

### Vegkryss

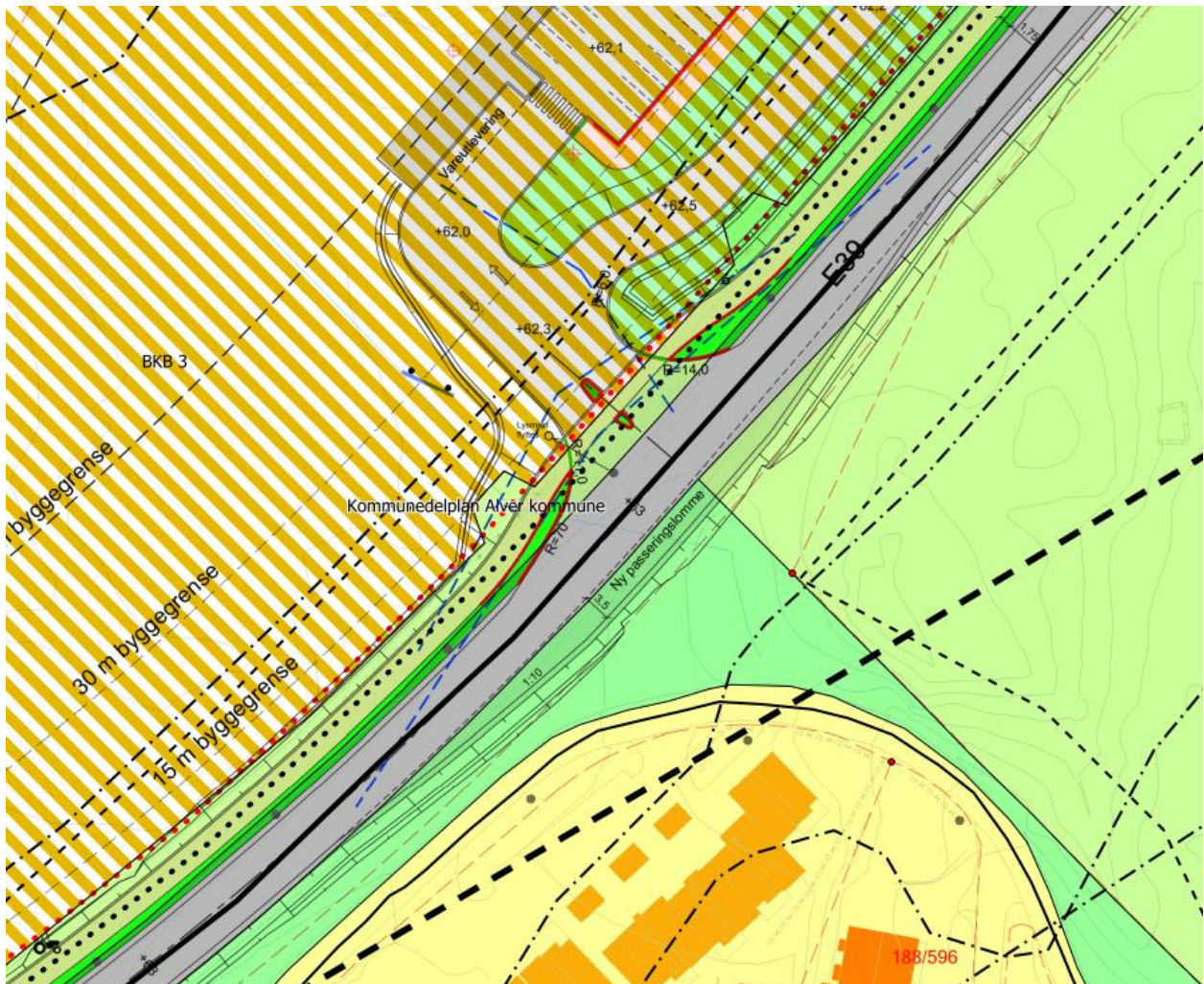
Eksisterende avkjørsel på vest-sida vert føreslått stengt og flyttast lengre sør-vest. Trafikk frå eksisterande bustadar i området skal då nytte seg av dette nye krysset. Trafikkmengda vil auke i avkjørsla ved etablering av eit nytt hagesenter og tiltaket vil kunne føre til auka sannsyn for påkøyringsulykker bakfrå på E39 for venstresvingane bilar. Det skal derfor etablerast ei passeringslomme for at bilar som køyrer mot aust skal kunne passere bilar som ventar på kryssande trafikk ved innkøyring til hagesenteret. Ved bygging av kryss vil gang- og sykkelveg bli trekt 5 m bak i kryssområde. Eksisterande avkjørsel på vil bli liggande der den er etablert i dag. Statens vegvesen har i samband med handsaming av dispensasjon gjeve løyve til tekniske planar for krysset.



Figur 4: Framtidig krysstegning E001.

### 3. Tiltaket

Området der passeringslomma er plassert er satt av til Friområde og LNF-område KDPA for Knarvik, Alversund, Alverstraumen (Planid: 1263-201701). Tiltak er soleis avhengig av dispensasjon frå arealformål i overordna plan, som ikkje var inkludert i forgje søknad.



Figur 5: Utsnitt av illustrasjonsplan vist saman med KDPA for Knarvik, Alversund, Alverstraumen

### 4. Dispensasjonsadgang i PBL

Kapittel 19 i PBL skildrar moglegheita frå forskrifter gitt i eller i h.t. loven. Vurderingsgrunnlaget for dispensasjon er skildra i PBL §19.2

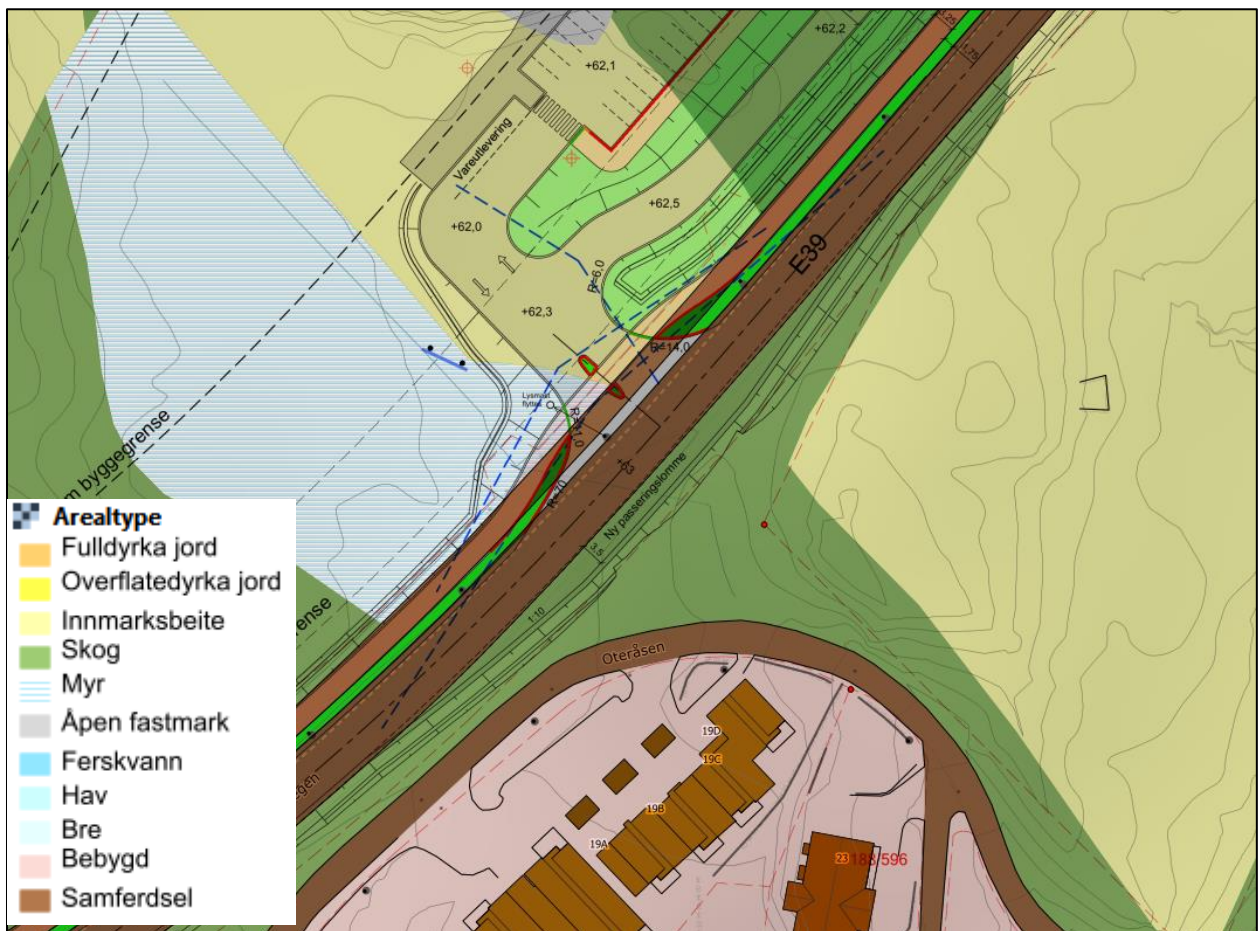
*«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

*Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»*

## 5. Konsekvensar av tiltaket:

### Landbruksinteresser (naturressursar)

Som følge av passeringslomma blir om lag 0,55 daa lauvskog med låg bonitet (kategori: impediment) omdisponert til vegformål. Konsekvensar for landbruksinteresser i området er difor avgrensa.



Figur 6: Utsnitt av illustrasjonsplan vist saman med arealtypekart frå NIBIO.

### Friluftsliv

Området er i dag ikkje nytta til friluftsliv. Tiltaket vil ikkje få konsekvensar for friluftsliv.

### Landskap

Passeringslomma vil føre til noko større arealbeslag. Området er i dag utbygd med veg. Passeringslomme vil ligga som ein naturleg del av vegsystemet og vil ikkje vera eit skjemmande element i landskapet.

### Barn- og unge

Området er i dag ikkje nytta av barn og unge.

### Kulturminne

Området er skjekka opp mot Riksantikvarens database Askeladden. Det er ingen registrerte kulturminne i området.

### Naturmangfald

Området er skjekka opp mot nasjonale databasar som Naturbase, Artsdatabanken, Miljøstatus. Passeringslomma er ikkje i konflikt med naturvernområde og naturtypar. I Artsdatabanken er det registrert menneskeleg observasjon av gråspurv (NT) ca. 15 meter sørvest for tiltaket, på areal som er registrert som innmarksbeite (sjå figur 15). Vegutbygginga er ikkje venta til å føre til vesentlege konsekvensar for gråspurven sin bestadsituasjon.

### Risiko- og såbarheit

Lausmassedekket er, i fylgje NGU registrert som forvittringsmateriale. Området ligg over marin grense, planområdet ligg ca. 60 – 65 moh. Området er skjekka opp mot NVE-atlas, Statens vegvesen vegdatabank, Nevada, og DSB sin kart database <https://kart.dsb.no/>. Det er ikkje registrert risiko i området.

Passeringslomma er i seg sjølv eit trafikkisikkerheitstiltak og eit tiltak som vil forbetre framkomst langs E39.

### **Konklusjon**

Konsekvensen av å gje løyve til etableringa vil gje moglegheiter for ønska sentrumsutvikling og at arealkrevjande varesalg vert flytta til areal sett av til dette utanfor sentrumskjerna. Utbyggingsløyvinga får ikkje 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 passeringslomme på staden er større enn ulempene i saka (arealbeslag). Passeringslomma er eit viktig trafikkisikringstiltak som også vil forbetre framkomst langs E39. Ein dispensasjon i denne saka inneber etter dette «klart større» fordelar enn ulemper etter pbl § 19-2, andre ledd. Etablering av passeringslomme 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.

Med vennlig hilsen

**ABO Plan & Arkitektur AS**

Arne Kristian Kolstad