



Abo Plan & Arkitektur As  
Postboks 291  
5203 OS

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 23/1439 - 23/22951

Saksbehandlar:  
Josep Gayrbekov  
josep.gayrbekov@alver.kommune.no

Dato:  
24.05.2023

## Løyve til oppføring av hagesenter - gbnr 188/5 Gjervik ytre

**Administrativt vedtak:** Saknr: 321/23  
**Tiltakshavar:** Gjervikflaten 5 As  
**Ansvarleg søkjar:** Abo Plan & Arkitektur As  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

### VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål friområde og LNF som skal nyttast til passeringslomme. Dispensasjonen er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve rammeløyve for hagesenter med grunnarbeid, utomhusanlegg og kryss med passeringslomme på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 03.11.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 27.10.2022 i sak 22/372, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkøyrsløype skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 04.03.2022.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Naudsynt løyve etter Arbeidstilsynet.
2. Tillatels frå Statens vegvesen til å føre VA-leidningar over deira grunn jf. pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Før det vert gjeve ferdigattest eller mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

3. Rubbhallen må vera fjerna.

Rammeløyvet er heimla i plan- og bygningslova § 20-2.

## SAKSUTGREIING

### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av hagesenter med utomhusanlegg og kryss med passeringslomme.

Bruksareal (BRA):

- Bygg ca. 1 701 m<sup>2</sup>

Bygd areal (BYA):

- Bygg ca. 1 762 m<sup>2</sup>

- Utvendig salsareal ca. 1 455,5 m<sup>2</sup>

- Parkeringsareal ca. 2 181,9 m<sup>2</sup>

Søknaden omfattar leidningsnett, opparbeiding av avkøyrsløp, interne vegar og parkering.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremål i forbindelse med etablering av passeringslomme.

Det er tidlegare gjeve dispensasjon på ubestemt tid frå krav om detaljplan før utbygging (KDP 2.2.2), rekkjefølgjekrav infrastruktur (KDP 4.1.3) og bandlegging etter anna lov (KDP 4.3.1) i sak 21/5964. Statens vegvesen har gjeve avkøyrselstillatels og dispensasjon frå byggjegrænse mot offentlig veg i vedtak av 04.03.2022 og 08.09.2022.

Det vert elles vist til mottekne søknad.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 14.02.2023 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato. Frista forlengast med den tid saken har vore på høyring hos eksterne mynde, i dette tilfellet 4 veker. Frista forlengast og med den tid som går til feilretting og supplering av opplysningar.

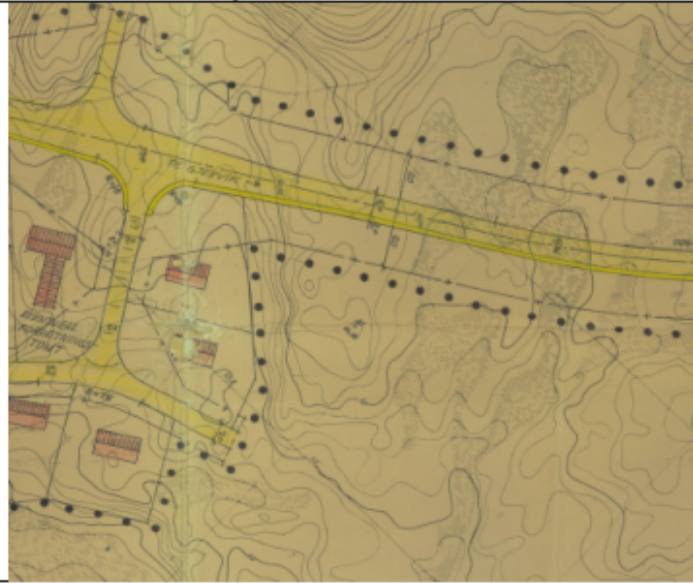
### Planstatus

Eigedommen ligg hovudsakeleg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som kombinert byggje- og anleggspøremål.



Delar av tiltaket ligg i regulert område innanfor reguleringsplanen for Isdal – Gjervik Ytre Blad III.

Utsnitt RP Isdal – Gjervik Ytre Blad III



Delar av tiltaket ligg i regulert område innanfor reguleringsplanen for Felt E Såta.  
Arealføremålet er friområde.

Utsnitt RP for Felt E Såta



### Dispensasjon

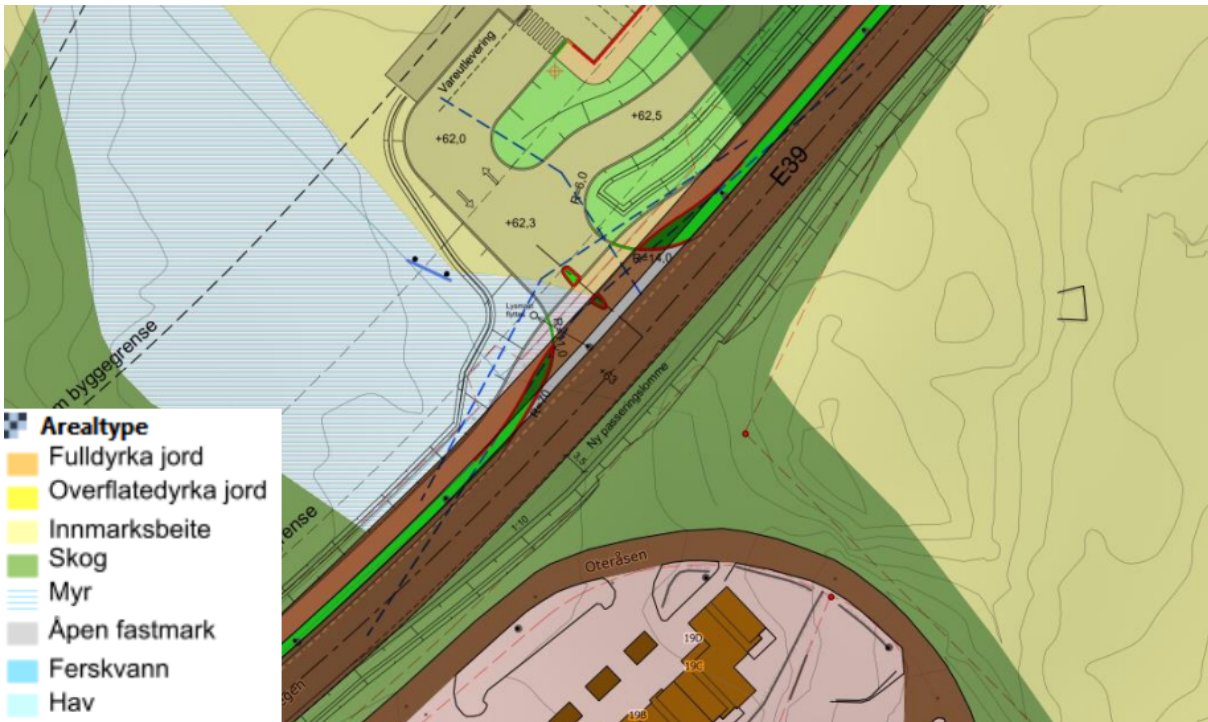
Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremåla i to av nemnte reguleringsplanar. I RP for Felt E såta er område definert som friområde. I RP Isdal – Gjervik Ytre Blad III er arealføremålet ikkje definert. I overordna plan er området sett av til LNF. Ein leggjar difor dette til grunn her.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

## 5. Konsekvensar av tiltaket:

### Landbruksinteresser (naturressursar)

Som følgje 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.



### 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 skjemmaende 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 sårbarheit

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 trafikksikkerheitstiltak 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 trafikksikringstiltak 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.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn slik uttale frå Statens vegvesen den 26.04.2023:

Det er utarbeidd tekniske teikningar for utforming av avkøyrsla til nytt hagesenter og passeringslomme på E39. Teikningane er pr. i dag ikkje endeleg godkjende av Statens vegvesen, då det framleis er behov for nokre justeringar med omsyn til detaljar. Slik vi vurderer det vil dei naudsynte justeringane ikkje føre til endringar som for konsekvensar for arealet det no vert søkt om dispensasjon for.

Statens vegvesen har ingen merknader til dispensasjonssøknaden.

Statsforvaltaren i Vestland og Vestland Fylkeskommune har ikkje kome med uttale. NVE har gjeve ein generell uttale.

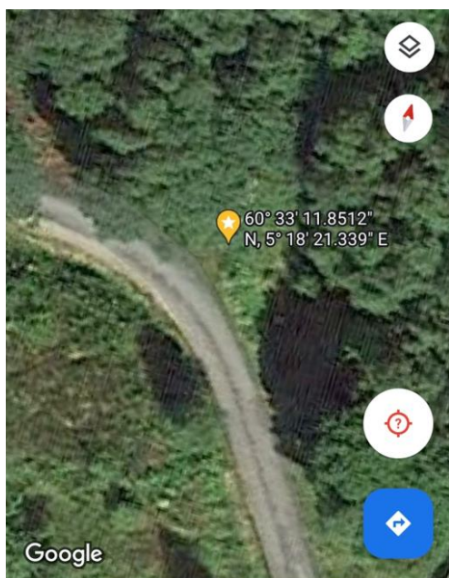
### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå Irene Jendraszek:

*Det er registrert og meldt inn til artsdatabank og Alver kommune, funn av rødlistet orkide (hvit skogfrue) på området hvor ny veg skal anlegges.*

*Bildet vise funnsted.»*



Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad:

Det er i Miljødirektoratet sin database – Naturbase ikkje registrert utvalte naturtypar, verneområde eller inngrepsfrie (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 arter har 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. Den omtalte Hvit skogfrue er ikkje registrert i Miljødirektoratet sin database. Lokalitet som er vist i oversendt bilde i lag med merknad ligg om lag 5 meter frå vegkant, nord for vegen. I samband med tiltaket etablering av hagesenter med tilkomstvegar og kryss vil det ikkje bli gjort tiltak i området der lokaliteten er vist. Dette området vert i dag nytta som parkering for fritidsbustad for hytte utan vegtilkomst.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan.

Statens vegvesen har i vedtak datert 08.09.2022 gjeve dispensasjon frå byggjegrænse mot offentleg veg.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 62,7 og mønehøgde på høgaste bygg på kote ca. + 71.

### **Vatn og avløp (VA)**

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 27.10.2022 i sak 22/372.

### **Tilkomst, avkøyrslø og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg.

Avkøyrslø til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 04.03.2022.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for ca. 82 bilar.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser bygning, utendørs salgsareal, parkering og avkøyrslø.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

### **Avfallsplan**

Tiltaket har krav til avfallsplan.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

## **VURDERING**

### **Generelt om dispensasjon**

Det er to vilkår som begge må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interessar blir vesentleg tilsidesatt.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Delar av passeringslommen ligg i arealføremål friområde i RP for Felt E Såta. Ein annan del ligg i eit område med udefinert arealføremål i RP for Isdal – Gjervik Ytre Blad III. I overordna plan er området sett av til LNF. Ein leggjar difor dette til grunn her.

Omsynet bak arealføremål friområde er å sikre areal til grøntområder blant bebyggelsen. Arealet skal ha vegetasjon, holdast ubebygd, og sikre lys og luft i området.

Omsynet bak arealføremål LNF er verne om interessa knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Ein

skal unngå uheldig fortetting og omdisponering av areal som anten skal nyttast til landbruksføremål eller som kan nyttast og har kvalitetar innan natur og friluftsliv.

Arealet som skal gjerast om til passeringslomme ligg langs E39 og inneberer at vegen utvidast nokre meter inn i arealføremåla LNF og friområde. Hensikten er å forhindre farlege trafikksituasjonar og kødanning langs E39 i forbindelse med trafikk inn til hagesenteret. Området ligg i ytterkanten av arealføremålet. Inngrepet vurderast difor å ikkje vere like inngripande som tiltak som førar til oppstyking av større LNF og friområda. Areal langs føremålsgrena er ikkje dei mest vitale delane av området, spesielt når det er ein del areal igjen etter den endra bruken. Kommunen vurderer at nytten av omgjøringa av arealet til passeringslomme vil vere større enn ulempa av at delar av friområda og LNF blir fjerna.

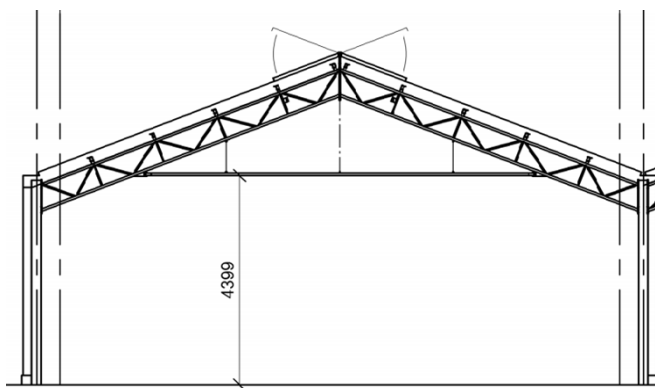
Etter ei samla vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremåla LNF og friområde er oppfylt.

### **Plassering av tiltaket**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **Tenkt plan**

Vi legg til grunn at tenkt plan ikkje reknast med da innvendig høgd er oppgjeve til 4,4 m jf. TEK17 § 5-4(2) bokstav a.



### **Tiltaket sine visuelle kvalitetar**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

### **Støyvurdering**

Det er sendt inn støyutredning knytt til økt trafikk grunna etablering av hagesenteret, støy i anleggsfasen og støy i driftsfasen. Det forventast ikkje auking i støynivå som følgje av auka trafikk. Under anleggsfasen vil vere mindre overskridelser av støygrenser ved dei nærmaste bustadene. Tiltaket her er informasjon og varsling av naboar i samsvar med rapportens pkt. 5.2.2.1. Støy i driftsfasen vurderast å ikkje overskride grenser for støy frå industri. Det kan bli aktuelt med lydfeller på støyande tekniske installasjonar, slik som varmpumper m.m.

### **Løysing for renovasjon**

NGIR har uttale at dei godkjenne løysinga for renovasjonen jf. KDP pkt. 2.7.7

### **Privatrettslege tilhøve**

Det er henta inn tillatels frå Alver kommune for etablering av VA-leidningar på deira grunn.



Innan det søkjast om igangsetjingsløyve må det innhenta svarande tillatels frå Statens vegvesen for etablering av leidningar over E39.

### **Nabomerknad**

Det ligg føre merknad frå Irene Jendraszek om at det gjort funn av raudlista kvit skogfrue i nærleiken av tiltaksområdet. Søklar har kommentert at ein ikkje fant dette i databasen. Kommunen gjorde heller ikkje det. Området rørast uansett ikkje av tiltaket.

### **Tiltaksklasse**

Kommunen legg søklar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

## **GENERELL INFOMASJON**

### **Regelverk**

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Søknad om dispensasjon vert handsama etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
- Tiltak skal visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Krav til tiltaksplan finn du i byggteknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering finn du i byggteknisk forskrift § 9-7.
- Kommunens krav til handsaming av dispensasjonssøknadar finn du i plan- og bygningslova kapittel 19.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. plan- og bygningslova § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reistas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

### **Ansvar**

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

#### **Bortfall av løyve**

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

#### **Avfall**

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

#### **De må søka om løyve til igangsetting**

Ikkje noko arbeid kan settast i gang før det ligg føre løyve til igangsetting, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast om løyve til igangsetting for delar av tiltaket.

#### **De må søka om mellombels bruksløyve eller ferdigattest**

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket kan takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

#### **Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 23/1439**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Josep Gayrbekov  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

#### **Vedlegg:**

Søknad om rammeløyve for oppføring av hagesenter - gbnr 188/5 Gjervik ytre  
Opplysninger om tiltakets ytre rammer  
Søknad om dispensasjon 09.12.2022  
Situasjonsplan 03.11.2022  
LAY\_C-001  
Plan 1.etasje  
Takplan  
Snitt  
Fasader  
Følgelbrev søknad 14.02.2023  
Støyutredning Gjervikflaten\_A - 10233246\_RIAKU01\_REV00  
Løyve til avkjørsle E39 SVV  
Dispensasjon byggegrense  
Illustrasjoner

#### **Mottakarar:**

**Mottakarar:**

Abo Plan & Arkitektur As  
Gjervikflaten 5 As

Postboks 291  
levegen 211

5203  
5917

OS  
ROSSLAND