



Rolv Eide AS
Postboks 325
5343 STRAUME

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/6176 - 23/37187

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
12.05.2023

Igangsettingsløyve 2 , endringsløyve med dispensasjon - gbnr
323/364 Frekhaug

Administrativt vedtak: Saknr: 495/23
Tiltakshavar: Lingjerde Eiendom AS
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå regulert gesimshøgd for heishus og tekniske installasjonar på taket. Vedtaket et hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 b), jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til endring av tiltaket - for riving av heile bygg inklusiv bærande konstruksjonar, dekker og søyler for 2.etasje og endra gesimshøgd ved montering av heishus og tekniske installasjonar på taket på gbnr 323/364 Frekhaug torg.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a),e), jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetjing av delar av tiltaket -for riving av heile bygg inklusiv bærande konstruksjonar, dekker og søyler for 2.etasje og oppføring av grunnarbeid, røyr i grunn, stål- og betongarbeid på gbnr 323/364 Frekhaug torg på følgjande vilkår:

- 1. Rammeløyve av 29.03.22 med vilkår gjeld for tiltaket.**
- 2. Samtykke frå arbeidstilsynet datert 10.02.23 med vilkår skal gjelde for tiltaket.**

Før det vert gjeve neste igangsettingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

- 1. Revidert utomhus som viser gode kvalitetar på uteoppfallsareal for tiltaket.**

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

1. Ferdigmelding frå røyrleggjar for tilkopling til kommunalt vatn, avløp skal vere godkjent.
2. Sluttdokumentasjon for VAO-anlegg som er godkjent av Samferdsel-, veg-, vatn og avløpsavd. skal liggje føre.
3. Utomhusareal skal vere ferdigstilt.
4. Dokumentasjon for avfallsplan for både riving og nybygg.
5. Faktisk plassering av både leidningsnett og tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

**Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.
Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

Tiltak

Saka gjeld søknad om igangsetting av del av tiltaket -for riving av heile bygg inklusiv bærande konstruksjonar, dekker og søyler for 2.etasje og oppføring av grunnarbeid, røyr i grunn, stål- og betongarbeid på gbnr 323/364 Frekhaug torg.
Endringssøknad gjeld riving av heile bygg inklusiv bærande konstruksjonar, dekker og søyler for 2.etasje og endra gesimshøgde ved montering av heishus og tekniske installasjonar på taket.

Kommunen har i vedtak av 29.03.22 gjeve rammeløyve.
Det er søkt om dispensasjon frå regulert gesimshøgde for heishus og tekniske installasjonar på taket i tillegg.

Det vert elles vist til søknad mottoken 27.01.23.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 09.05.23 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

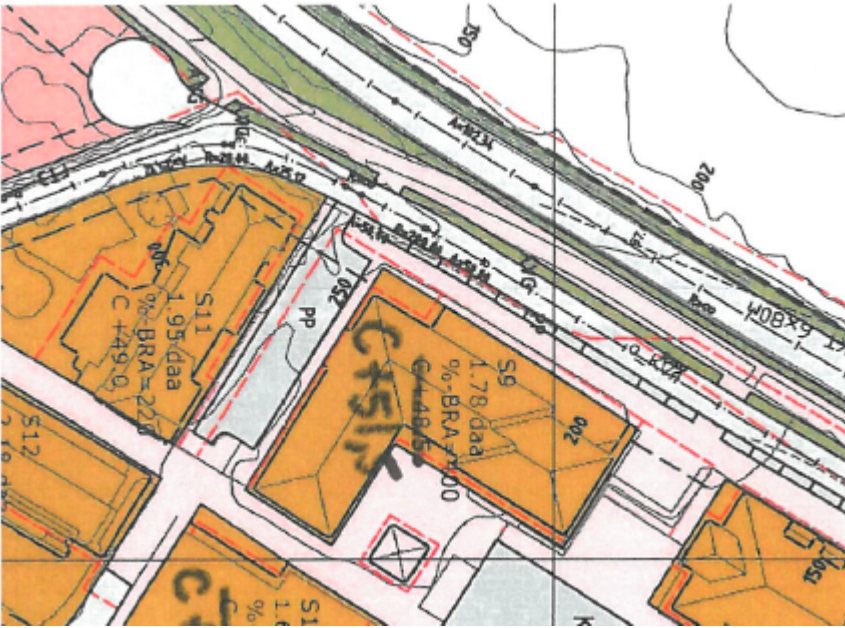
VURDERING

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen Områdeplan for Frekhaug senter planid nr. 125620100004 er definert som S9-sentrumsføremål.



Tillat grad av utnyttning etter gjeldande plan er 400 % BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå maks. gesimshøgde bestemt i reguleringsplankart for montering av heishus med tekniske installasjonar på taket.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving den 04.05.23:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19 søkes det om dispensasjon fra kotehøyde i plankartet for topp heishus og tekniske installasjoner på tak.

I plankartet er kotehøyde satt til 51.5 moh

Heishus vil komme ca 0,5 over gesims. Tekniske installasjoner vil variere fra 1 til 2m over tillatt gesimshøyde, se vedlagte tegning.

Alle installasjoner ligger inne på takflaten og vil på den måten ikke lage siluett for publikum på bakkeplan.

Omsøkte installasjoner på takflaten gir ingen begrensinger eller andre negative forhold knyttet til omliggende bebyggelse eller dens omgivelser.

Tekniske installasjoner er en naturlig del av tiltaket og er også installert på omkringliggende bygninger.

Det legges derfor til grunn at det i denne saken er vesentlig overvekt av momenter som taler for at en tillater tekniske installasjoner på tak.

Tiltaket er tidligere nabovarslet. Denne søknaden er av mindre omfang og en ber derfor om fritak fra nabovarsel.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå anna styresmakt.

Statsforvaltaren i Vestland kjem med uttale til opphavleg rammesøknad den 13.09.21.

Slik kommune kan sjå er det støyforhald Statsforvaltaren kjem med merknader til. Det kjem ingen kommentar vedkommande dispensasjon frå gesimshøgda for heishus med tekniske installasjonar på taket.

Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla nå.

Det ligg føre nabovarsel om dispensasjon frå gesimshøgda, datert 15.06.21. Ingen nabo kom med kommentarar relatert til høgda av heishus.

Administrasjonen vurderer at det skal ikkje sendast ny nabovarsel då dispensasjon frå gesimshøgda for heishus ble varsla tidlegare og riving av bærande konstruksjonar råkar ikkje naboar.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 02.11.21, mottatt 19.11.21. Det er ingen endring av plassering i horisontal plan.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 3,9 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp gesimshøgda for heishus på kote ca. + 52,0 m.o.h. Nokon tekniske installasjonar får gesimshøgda på ca. 52,5 og 53,5 m.o.h.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup.

Det er ingen endring i tilknytning til kommunalt vatn og avløp.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg kommunal veg i samsvar med reguleringsplanen. Det er ingen endring av parkeringssituasjonen godkjent i rammeløyve.

Det ligg føre tinglyst avtale/avtale om bruk av 33% av felles parkeringsplassar over gnr.. 323/490 og 323/302.

Det vert ikkje etablert nye parkeringsplassar knytte tiltaket.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal. Det vert ikkje terrenginngrep då bygget er eksisterande og endring skjer i form av påbygg og innvendig ombygging, rehabilitering.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erkl ert at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev s erskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

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

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert fr  ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar n r 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.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilk ra må liggje innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Tiltaket krev dispensasjon frå gesimshøgd i reguleringsplanen for plassering av heishus 0,5 m over maks. kote +51,5 og andre tekniske installasjonar med gesimshøgd på 52,5 og 53,5 moh. I reguleringsplankart er det bestemt maks. gesimshøgd på kote +51,5.

Omsyn med føresegn er å sikre områdevis bruk, utforming av areala og fysiske omgjevnader. Byggeh gdene er gitt ut ifrå en heilhetleg vurdering av områdets karakter, ynskja utbygging og eventuelle verknader for naboar og torgmilj et. En reguleringsplan er basert på analysar og skisseprosjektar. Intensjonane bak byggeh gdane i planen er overhaldt, men det har i n rmare detaljering oppstått behov for å overskride byggeh gd for heishus for å også kunne tilfredsstille TEK 17 og krav til universell tilgjengelegheit i form av heis og nokon tekniske installasjonar.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på:

1. utfordring med plassering av heishus i tråd med regulert gesimshøgd,

2. Alder på reguleringsplanen, 13 år.
3. beskjeden storleik av tiltak som krev dispensasjon,
4. universell tilgjengeleg karakter av tiltaket,
5. Ingen negativ verknad for Frekhaug torget/naboar.

Søkjær skriver at:

«det Trappe/heishus utgjør kun 3% av takarealet, er plassert midt inn på takflaten og faller av den grunn ikke naturlig inn under det som utgjør selve gesimshøyden som er den naturlige høyde plankartet legger til grunn for selve bygningskroppen. Omsøkte heishus og tekniske installasjoner gir ingen begrensninger eller andre negative forhold knyttet til omliggende bebyggelse eller dens omgivelser.

Ved at i reguleringsplanens føresegner vises til at det kan bygges boliger på eiendommen og at deler av taket kan brukes som uteareallegger det derfor til grunn at tilkomsten til dette arealet må komme i tillegg til den høyden plankartet viser. I motsatt fall skal det framstå urimelig at en trappehus midt på stor takflaten skal redusere bruksarealet av selve bygningen med en etasje.»

Kommune er samd med søkjær at i denne saka må det tas omsyn til at storleik på tiltaket som overskridar regulert gesimshøgde er kun 3% av takflaten. I tillegg skal det vektleggjast at plan er 13 år gammel og at det er mange eldre planer, som ble vedtatt utan at det ble tatt stode til høgde til byggetekniske installasjonar på taket, som skulle ivareta TEK krav til universell utforming av bygg med fleire etasjar.

Kommune meiner at intensjonen i planen er ivareteke gjennom tekniske løysingar i form av heishus med tekniske installasjonar på taket som utgjør 3% av takoverflaten.

Omsynene i reguleringsplanen er ikke tilsidesatt. Overskriding finner sted innpå takflaten, kor det ikkje har noken konsekvenser for naboars tilgang på lys og utsyn. Vi kan med dette ikke sjå at det å gi dispensasjon fra angitte byggehøyder vil gjere omsyn bak reguleringsplanen vesentleg tilsidesatt, både når det gjelder utvikling av området og omsyn til naboer. Fordelene er større enn ulempene. Hovudfordelen ved å innvilge dispensasjon er at gjeldende reguleringsplan og utvikling av Frekhaug torget kan realiseres. Behovet for dispensasjon er i foreliggjande sak ikkje generert av at utbyggjar ynskjar å utfordre rammene i gjeldande reguleringsplan, men av et forsøk på å realisere den i henhold til gjeldende lover og forskrifter, noe pbl §19-2 er tiltenkt å ivareta.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå føresegn i planen er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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.

Kommune er samd med Frekhaug senterforening i at tiltaket skal ha positiv opprusting og vil bidra til estetisk løft på Frekhaug senter:

Senterforeningen stiller seg svært positiv til opprustningen av bygget, og mener at dette vil bidra til å gi Frekhaug senter et løft. Frekhaug senter har i de siste årene dessverre opplevd en del konkurser og fraflytting, og vi håper med de nye planene at dette vil være på å snu den negative trenden.

Med de arkitektoniske grep som er valgt for denne utbyggingen vil dette bli til berikelse både for Frekhaug senter og de omkringliggende omgivelser.

Vi syntes også det er positivt at det bygges flere boliger i sentrumsområdet, dette vil hjelpe handelstanden. Det vil i tillegg skape større aktivitet i området, også på kveldstid. Boliger i senteret har også vist seg å være kriminalitetsforebyggende, og dermed trygge omgivelsene.

Utomhusplan

Kommune vurderer at omsøkt utomhusarealet oppfyller ikkje kriteria til uteopphaldsareal etter TEK Kapittel 8:

«Uteoppholdsarealer skal etter sin funksjon være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper etc.»

Kommune skal godkjenne uteopphaldsareal før igangsetjingsløyve 3 skal gjevast. Arealet på torget skal ha høye kvalitetar, invitere til lek, opphald, aktivitetar. Vi forventar å få meir grønt område, å bryte opp den store flata av betongstein/asfalt med trær, busker, staudebed, gras. Dette kan vere et svært attraktiv møteplass på Frekhaug torget.

Privatrettslege tilhøve

Kommune har fått stadfesta rett på eigarandel av 33% av eksisterande felles parkeringsplassar frå Frekhaug senterforening av 07.06.21.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Igangsetting av tiltak med ansvarsrett krev søknad etter pbl §§ 20-1 og 20-3, jf. § 21-2, 5. ledd.

- Kommunen sine fristar for sakshandsaming går fram av byggesaksforskrifta (SAK) § 7-1, jf. § 7-1 første ledd bokstav b).
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- 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.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

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. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/6176

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Lingjerde Eiendom AS

Postboks 139

5906

FREKHAUG

Mottakarar:
Rolv Eide AS

Postboks 325 5343

STRAUME