

FRØYA KOMMUNE

HOVEDUTVALG FOR FORVALTNING		Saksliste
Møtested: Kommunestyresalen	Møtedato: 13.10.2016	Kl. 09:00

Tilleggssak

Medlemmene innkalles herved til overnevnte møte. Forfall må straks meldes til informasjonen, Tlf 72 46 32 00 eller til postmottak@froya.kommune.no
Varamedlemmer møter etter nærmere beskjed.

Sakliste:

Saksnr.	Arkivsaksnr.	Innhold
131/16	16/2919	GNR 23 BNR 115 DISPENSASJONSSØKNAD FRA KOMMUNEDELPLAN FRØYA BRANNSTASJON

Sistranda, 12.10.16

Gunn Heidi Hallaren
Leder

Siv-Tove Skarshaug
Sekretær

Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende steder:

Frøya herredshus og www.froya.kommune.no.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for forvaltning		Møtebok
Møtedato: 13.10.2016	Arkivsaksnr: 16/2919	Sak nr: 131/16
Saksbehandler: Stian Aspaas Haugen	Arkivkode: GNR 23/115	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
131/16	Hovedutvalg for forvaltning	13.10.2016

GNR 23 BNR 115 DISPENSASJONSSØKNAD FRA KOMMUNEDELPLAN FRØYA BRANNSTASJON

Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon fra bestemmelse om maksimalt tillatte BYA (bebygd areal) på 30% i kommunedelplan for Sistranda, for oppføring av brannstasjon og utenomhusareal på til sammen 50% BYA. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen, eller at formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon, vil etter en samlet vurdering, være klart større enn ulempene.
2. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år faller dispensasjonen bort.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 11.10.16
2. Arealberegning, udatert
3. Ortofoto
4. Utsnitt kommunedelplan

Saksopplysninger:

Kystplan søker om dispensasjon fra kommunedelplan for Sistranda. Det skal bygges ny brannstasjon på Siholmen og gjeldende planbestemmelser tillater tomteutnyttelse på opptil 30 % BYA. Omsøkte brannstasjon med parkering vil ha en tomteutnyttelse på 50%.

Søker begrunner søknaden med at mye har forandret seg siden dagens kommunedelplan ble vedtatt. 30% BYA blir lite formålstjenelig og det er behov for en tomteutnyttelse på 50 % BYA. Videre opplyser søker om at ikke har vært vanlig å ta med parkeringsareal i beregningene, og at dette øker tomteutnyttelsen. Det argumenteres også for at uteområdene for brannstasjonen er forskjellig fra det som er vanlig for nærings/offentlige bygg, og at utearealene vil kun bli belastet ved uttrykning.

Vurdering:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved

tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kurant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kurant å fravike planen ved dispensasjon.

Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er midlertid at dispensasjonen ikke avklares i bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er det at det rettslig sett anledning til å gi dispensasjon- så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

Strandsonebestemmelser sier at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved utbygging i strandsonen. Naturmiljøbegrepet omfatter også biologisk mangfold. I de statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er Frøya vurdert som en kommune under stort arealpress.

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8- 12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. Området som dispensasjonsbehandles består i sin helhet av en asfaltert parkeringsplass som er utfyllt i sjø. Det må her medregnes at det er gjort de nødvendige vurderinger i forbindelse med disse søknadene. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8- 12 er vurdert.

Administrasjonens begrunnelse:

Søker opplyser at omsøkte brannstasjon vil bruke 50% BYA og må derfor dispensasjons behandles fra bestemmelse § 4-6.a i kommunedelplan for Sistranda, som har en begrensning på 30 % BYA på den enkelte eiendom. Området er i planen regulert til *annet byggeområde: allmenntillegget formål*, og tiltaket er innenfor planformålet. Det er derfor kun nødvendig å søke om dispensasjon for utnyttelsesgraden.

Område brannstasjonen skal bygges på består i dag av en eiendom. Det er inngått avtale med grunneier som sier at det skal fradeles en parsell på ca. 2000 m², hvor stasjonen og parkeringsareal skal inngå. Det blir derfor en større utnyttelsesgrad enn hva planbestemmelsene legger opp til.

I kommunedelplanen for Sistranda går det fram at området Siholmen primært skal utvikles med tanke på havne,- marinerelatert næring og kommunikasjon. Det framgår ikke av planens retningslinjer hvorfor BYA er satt til 30%, men område er i sin helhet tenkt som kommunens ansikt utad mot sjø. Det er tiltenkt med et åpent

fellesrom i midten og som et knutepunkt for kollektivtransport. I dag har bruken av området endret seg ganske mye og det er heller ingen anløp fra sjø lengre. Området er i dag brukt for det meste som næringsområde, med en del sjøaktivitet. Arealet hvor brannstasjonen er tenkt plassert, ligger på et åpent område som brukes til parkering. Det vil bestå av to eiendommer, hvor Frøya kommune vil eie tomte hvor stasjonen står. Område i sin helhet vil ikke bli bebygd, og vil dermed holdes åpent. Det er derfor rådmannens vurdering i henhold til pbl. § 19- 2 annet ledd, at lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Mye har endret seg på Siholmen siden dagens kommunedelplan ble vedtatt, og mange av hensynene bestemmelsen skulle ivareta er ikke lenger gjeldende. En god del av det bebygde arealet vil gå til parkering som igjen ikke vil endre bruken av området slik det er i dag, og vil heller ikke oppleves som en vesentlig fortetning av dagens bygningsmasse.

Slik rådmannen vurderer det vil en brannstasjon være av stor allmenntilgjengelig interesse. Grunnen til at det er nødvendig med en overskridelse av maksimal utnyttelse på 30% BYA slik bestemmelsen tilsier, er at bygget i seg selv vil inneha en tomteutnyttelse på ca. 40% BYA. Nødvendig parkeringsareal øker dette. Hadde begge eiendommene blitt slått sammen, hadde man sluppet dispensasjonsbehandling, da bestemmelsen legger opp til prosentvis utnyttelse per tomt. Som søker bemerker så vil parkeringsarealet og utearealet i liten grad bli brukt daglig. Utearealet og parkeringen vil kun bli benyttet ved utrykning. Rådmannen støtter seg til søkers argumentasjon, og kan ikke se at omsøkte tiltak vil føre til noe særlig økt aktivitet på område, eller oppleves som uforholdsmessig tett, med tanke på omkringliggende bebyggelse og naboer. Området brannstasjonen skal bygges på er stor og åpen, uten bebyggelse eller hindringer som ligger tett innpå. Økning av BYA vil ikke føre med seg siktforverring fra vei eller tap av utsikt for bebyggelse på andre siden av veien. Jmfør pbl. § 19- 2, andre ledd så er det ikke nok å påvise at de allmenne interesser ikke forverres, det må også påvises fordeler. Slik rådmannen vurderer det foreligger det en overvekt av fordeler vedrørende søknaden om dispensasjon. Fordelene vurderes som klart større enn ulempene samlet sett.

Søker begrunner søknaden med at det ikke har vært vanlig med beregnet parkeringsareal i BYA før. Rådmannen viser til *Norsk Standard NS 3940* og TEK10 § 5-7 som viser til at parkering skal regnes med ved beregning av BYA.

Rådmannen vurderer det slik at dispensasjonssøknaden ikke er i strid med statlige regionale rammer og mål. Tiltaket plasseres i et område avsatt til formålet.

Statlige sektororgan og Fylkesmannen i Sør- Trøndelag har ikke vært høringspart i saken. Området er gjennomgått med sektormyndigheter gjennom kommunedelplan. Bestemmelsen det søkes dispensasjon fra er vurdert til i liten grad å berøre noen andre enn kommunens interesseområder.

Dispensasjonen er ikke nabovarslet. Tiltaket er vurdert til å være tilstrekkelig varslet gjennom innsendte byggesøknad. Det vises til arkivsak 16/2323-3 nabovarsel.

I henhold til ovenstående tilrår rådmannen at søker gis dispensasjon fra bestemmelse om maksimalt tillate BYA på 30% i kommunedelplan for Sistranda, for oppføring av brannstasjon og utenomhusareal på til sammen 50% BYA. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen, eller at formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon, vil etter en samlet vurdering, være klart større enn ulempene.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Stian Aspaas Haugen
Arkivsaksnr.: 16/2919

Arkiv: GNR 23/115

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for forvaltning

GNR 23 BNR 115 DISPENSASJONSSØKNAD FRA KOMMUNEDELPLAN FRØYA BRANNSTASJON

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Søker gis dispensasjon fra bestemmelse om maksimalt tillatte BYA (bebygd areal) på 30% i kommunedelplan for Sistranda, for oppføring av brannstasjon og utenomhusareal på til sammen 50% BYA. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen, eller at formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon, vil etter en samlet vurdering, være klart større enn ulempene.
2. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år faller dispensasjonen bort.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad, datert 11.10.16
2. Arealberegning, udatert
3. Ortofoto
4. Utsnitt kommunedelplan

Øvrige dokumenter (ikke vedlagt):

Saksopplysninger:

Kystplan søker om dispensasjon fra kommunedelplan for Sistranda. Det skal bygges ny brannstasjon på Siholmen og gjeldende planbestemmelser tillater tomteutnyttelse på opptil 30 % BYA. Omsøkte brannstasjon med parkering vil ha en tomteutnyttelse på 50%.

Søker begrunner søknaden med at mye har forandret seg siden dagens kommunedelplan ble vedtatt. 30% BYA blir lite formålstjenelig og det er behov for en tomteutnyttelse på 50 % BYA. Videre opplyser søker om at ikke har vært vanlig å ta med parkeringsareal i beregningene, og at dette øker tomteutnyttelsen. Det argumenteres også for at uteområdene

for brannstasjonen er forskjellig fra det som er vanlig for nærings/offentlige bygg, og at utearealene vil kun bli belastet ved uttrykning.

Vurdering:

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispensereres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Arealbruk skal primært avtales gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette vil blant annet sikre at lokalisering av utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø. Kommuneplanens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det derfor ikke være kulant å fravike fra planens dispensasjon.

Kommunens arealdel er kommunens førende dokument i utbyggingssaker og har blitt til gjennom en omfattende prosess hvor myndigheter og offentligheten har medvirket og der ulike interesser er veid opp mot hverandre for å finne en best mulig arealdisponering. For å bevare planen som et viktig styringsredskap for kommunens arealforvaltning skal det ikke være kulant å fravike planen ved dispensasjon.

Sosiale/økonomiske/helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt. Forhold som teller er midlertid at dispensasjonen ikke avklares i bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det "nødvendig" med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende).

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er det at det rettslig sett anledning til å gi dispensasjon- så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner til grunn å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for og ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår).

Strandsonbestemmelser sier at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved utbygging i strandsonen. Naturmiljøbegrepet omfatter også biologisk mangfold. I de statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er Frøya vurdert som en kommune under stort arealpress.

Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8- 12 (jf. nml § 7). Det omsøkte tiltaket berører ikke spesielle økosystemer, flora eller fauna. Tiltaket vil ikke true verken arter eller planter på rødlista, ei heller verneområder, nærområder til verneområde, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag. Området

som dispensasjonsbehandles består i sin helhet av en asfalttert parkeringsplass som er utfyllt i sjø. Det må her medregnes at det er gjort de nødvendige vurderinger i forbindelse med disse søknadene. En anser dermed at prinsippene bak nml §§ 8- 12 er vurdert.

Administrasjonens begrunnelse:

Søker opplyser at omsøkte brannstasjon vil bruke 50% BYA og må derfor dispensasjons behandles fra bestemmelse § 4-6.a i kommunedelplan for Sistranda, som har en begrensning på 30 % BYA på den enkelte eiendom. Området er i planen regulert til *annet byggeområde: allmennyttig formål*, og tiltaket er innenfor planformålet. Det er derfor kun nødvendig å søke om dispensasjon for utnyttelsesgraden.

Område brannstasjonen skal bygges på består i dag av en eiendom. Det er inngått avtale med grunneier som sier at det skal fradeles en parsell på ca. 2000 m², hvor stasjonen og parkeringsareal skal inngå. Det blir derfor en større utnyttelsesgrad enn hva planbestemmelsene legger opp til.

I kommunedelplanen for Sistranda går det fram at området Siholmen primært skal utvikles med tanke på havne,- marinerelatert næring og kommunikasjon. Det framgår ikke av planens retningslinjer hvorfor BYA er satt til 30%, men område er i sin helhet tenkt som kommunens ansikt utad mot sjø. Det er tiltenkt med et åpent fellesrom i midten og som et knutepunkt for kollektivtransport. I dag har bruken av området endret seg ganske mye og det er heller ingen anløp fra sjø lengre. Området er i dag brukt for det meste som næringsområde, med en del sjøaktivitet. Arealet hvor brannstasjonen er tenkt plassert, ligger på et åpent område som brukes til parkering. Det vil bestå av to eiendommer, hvor Frøya kommune vil eie tomte hvor stasjonen står. Område i sin helhet vil ikke bli bebygd, og vil dermed holdes åpent. Det er derfor rådmannens vurdering i henhold til pbl. § 19- 2 annet ledd, at lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Mye har endret seg på Siholmen siden dagens kommunedelplan ble vedtatt, og mange av hensynene bestemmelsen skulle ivareta er ikke lenger gjeldende. En god del av det bebygde arealet vil gå til parkering som igjen ikke vil endre bruken av området slik det er i dag, og vil heller ikke oppleves som en vesentlig fortetning av dagens bygningsmasse.

Slik rådmannen vurderer det vil en brannstasjon være av stor allmennyttig interesse.

Grunnen til at det er nødvendig med en overskridelse av maksimal utnyttelse på 30% BYA slik bestemmelsen tilsier, er at bygget i seg selv vil inneha en tomteutnyttelse på ca. 40% BYA. Nødvendig parkeringsareal øker dette. Hadde begge eiendommene blitt slått sammen, hadde man sluppet dispensasjonsbehandling, da bestemmelsen legger opp til prosentvis utnyttelse per tomt. Som søker bemerker så vil parkeringsarealet og utearealet i liten grad bli brukt daglig. Utearealet og parkeringen vil kun bli benyttet ved utrykning. Rådmannen støtter seg til søkers argumentasjon, og kan ikke se at omsøkte tiltak vil føre til noe særlig økt aktivitet på område, eller oppleves som uforholdsmessig tett, med tanke på omkringliggende bebyggelse og naboer. Området brannstasjonen skal bygges på er stor og åpen, uten bebyggelse eller hindringer som ligger tett innpå. Økning av BYA vil ikke føre med seg siktforverring fra vei eller tap av utsikt for bebyggelse på andre siden av veien.

Jamfør pbl. § 19- 2, andre ledd så er det ikke nok å påvise at de allmenne interesser ikke forverres, det må også påvises fordeler. Slik rådmannen vurderer det foreligger det en overvekt av fordeler vedrørende søknaden om dispensasjon. Fordelene vurderes som klart større enn ulempene samlet sett.

Søker begrunner søknaden med at det ikke har vært vanlig medberegne parkeringsareal i BYA før. Rådmannen viser til *Norsk Standard NS 3940* og TEK10 § 5-7 som viser til at parkering skal regnes med ved beregning av BYA.

Rådmannen vurderer det slik at dispensasjonssøknaden ikke er i strid med statlige regionale rammer og mål. Tiltaket plasseres i et område avsatt til formålet.

Statlige sektororgan og Fylkesmannen i Sør- Trøndelag har ikke vært høringspart i saken. Området er gjennomgått med sektormyndigheter gjennom kommunedelplan. Bestemmelsen det søkes dispensasjon fra er vurdert til i liten grad å berøre noen andre enn kommunens interesseområder.

Dispensasjonen er ikke nabovarslet. Tiltaket er vurdert til å være tilstrekkelig varslet gjennom innsendte byggesøknad. Det vises til arkivsak 16/2323-3 nabovarsel.

I henhold til ovenstående tilrår rådmannen at søker gis dispensasjon fra bestemmelse om maksimalt tillate BYA på 30% i kommunedelplan for Sistranda, for oppføring av brannstasjon og utenomhusareal på til sammen 50% BYA. Vedtaket fattes i medhold av pbl. § 19-2, og begrunnes med at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen, eller at formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon, vil etter en samlet vurdering, være klart større enn ulempene.



7240 Hitra - Tlf. 93 46 73 58
kystplan@kystplan.no - Orgnr. 990 958 246 MVA

Frøya kommune

7260 SISTRANDA

Hitra 11.10.2016

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEDELPLAN FOR SISTRANDA

Kystplan AS er engasjert av Frøy Eiendom AS for å bistå i forbindelse med søknad om dispensasjon.

Søknaden gjelder for oppføring av brannstasjon på gnr 23 bnr 115 i Frøya kommune.

Tiltakshaver: Frøy eiendom AS

Siholmen 10B

7260 Sistranda

Tlf 95 82 63 45

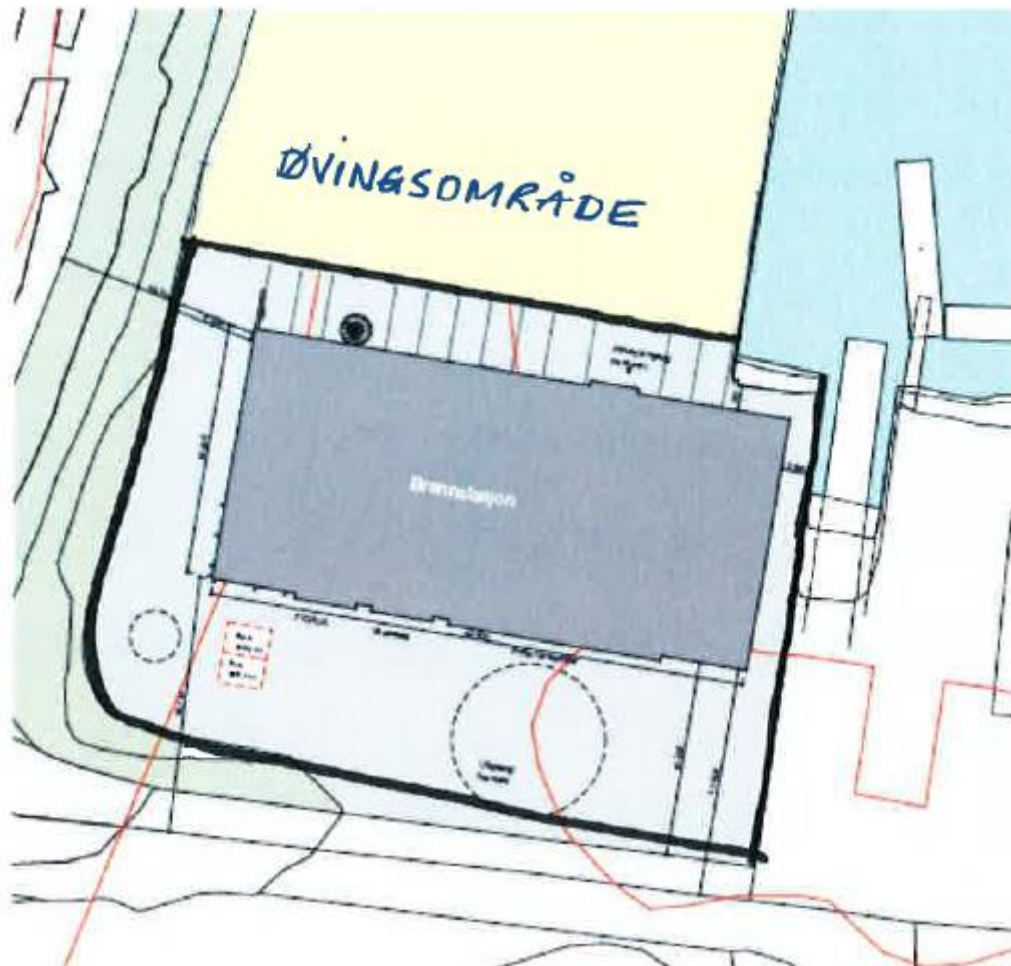
morten@froyeiendom.no

Det søkes dispensasjon fra kommunedelplan Sistranda for oppføring av hovedbrannstasjon med BYA på 50% av tomtens størrelse .

Dagens krav i arealplan er satt til 30%

Begrunnelse

Eiendomsgrensene skal endres før tiltaket ferdigstilles og brannstasjonen med tilhørende eiendom skal overføres til Frøya kommune. Grensene og eiendommens eksakte størrelse er ikke fastsatt ennå, men dette legges opp til ca 2000m² stor tomt.



Mye har endret seg siden kommunedelplana ble vedtatt i 2009, og en ser at 30 % BYA er veldig lite for et slikt område.

Omsøkt BYA vil bli 50 %

Parkeringsarealet er med i arealberegningen noe som ikke var vanlig før. Dette bidrar også med at BYA overstiger kravene.

Videre er bruken av et uteområde for brannstasjon forskjellig fra det som er vanlig for et nærings/offentlig bygg. Utearealet er kun belastet ved utrykning.

KONKLUSJON

Ny hovedbrannstasjon kan oppføres, uten behov for stort utenomhusareal.
Den nye tomta skal tilpasses kommunens / brannstasjonens behov.

Med hilsen

May Andreassen

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg til Byggblankett 5174

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Opplysningene gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	23	115					FRØYA
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Siholmen				7260	SISTRANDA	

Forhåndskonferanse	
Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt og referat foreligger <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK10				
Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)			Vedlegg nr.
	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter/ forskrifter til pbl	<input type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven
Pbl § 31-2	Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2) Redegjørelse i eget vedlegg			Vedlegg nr.
				B -

Arealdisponering						
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan					
	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan		<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan		
	Navn på plan Siholmen					
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv Parkeringsplass					
	Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*					
	%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad	
a. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	30,00 %	m ²	%	m ²		
Tomtearealet	b. Byggeområde/grunneiendom**	2000,00 m ²		m ²		m ²
	c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	- m ²		- m ²		
	d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler					+ m ²
	e. Beregnet tomteareal (b - c) eller (b + d)	= 2000,00 m ²		= 0,00 m ²		= 0,00 m ²
Grad av utnyttning	Arealbenedelser	BYA	BYA	BRA	BRA	BTA
	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	600,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
	g. Areal eksisterende bebyggelse	0,00 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	h. Areal som skal rives	- 0,00 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
	i. Areal ny bebyggelse	+ 840,00 m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ 824,00 m ²
	j. Parkeringsareal på terreng	+ 125,00 m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²	
	k. Areal byggesak	= 965,00 m ²	= 0,00 m ²	= 0,00 m ²	= 0,00 m ²	= 824,00 m ²
	Beregnet grad av utnyttning (jf. e. og k.)***	48,25 %	0,00 m ²	0,00 %	0,00 m ²	0,00
Bygnings- opplysninger som føres i Matrikkelen	l. Åpne arealer som inngår i k		- m ²		- m ²	
	j. Parkeringsareal på terreng		- 125,00 m ²		- m ²	
	m. Areal matrikkelen = k - l - j		= 840,00 m ²		= 0,00 m ²	= 824,00 m ²
	Antall etasjer 2	Antall bruksenheter bolig 0	Boliger 0 m ²		Boliger 0 m ²	Boliger 0 m ²
		Antall bruksenheter annet 1	Annet 868 m ²		Annet 0 m ²	Annet 824 m ²
Redegjørelser	* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere					Vedlegg nr. D -
	** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere					Vedlegg nr. D -
	*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnyttning i vedlegg					Vedlegg nr. D -

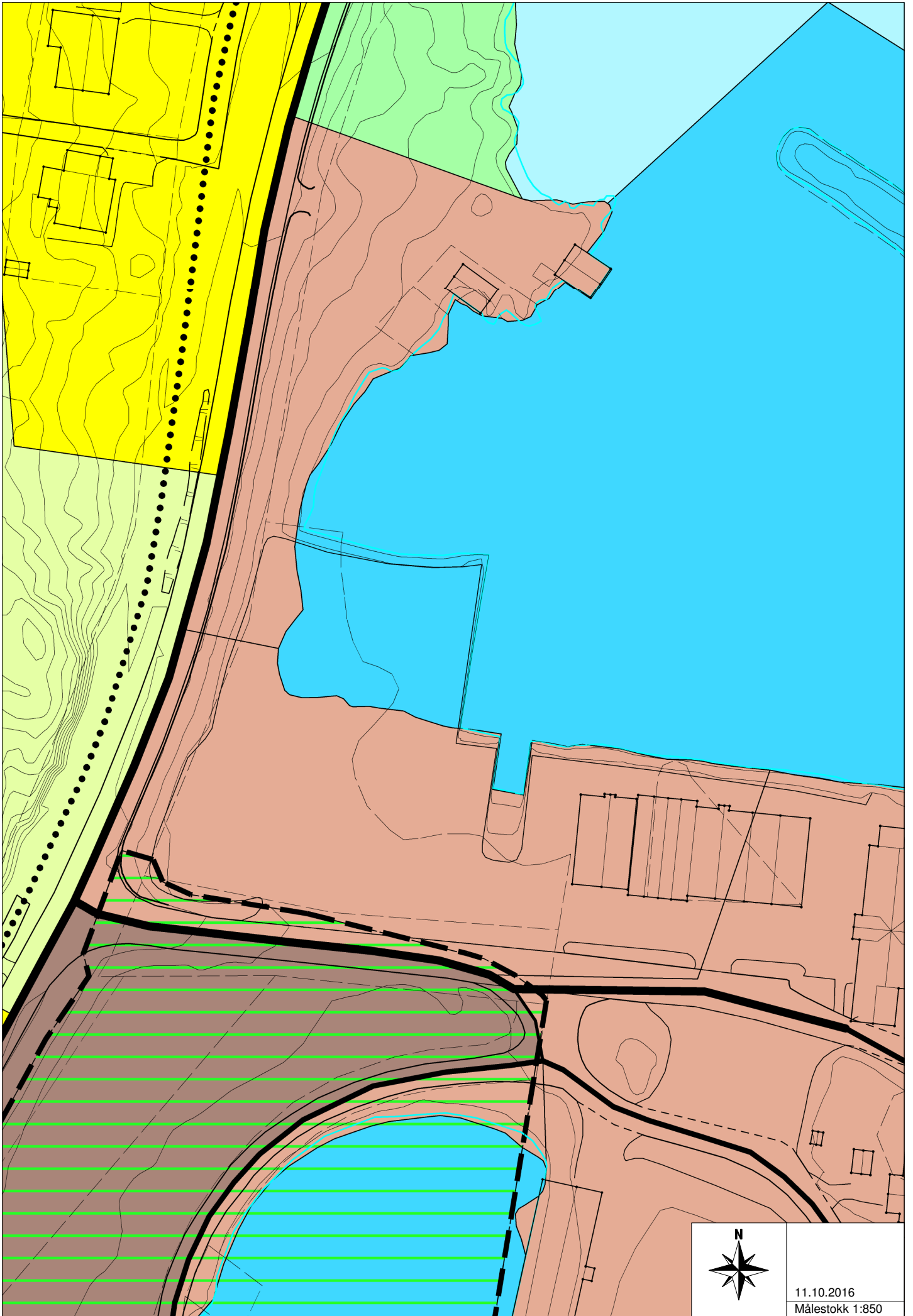
Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen	
Næringsgruppekode S	Oppgi kode for hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal kun brukes når bygget bare har areal til boligformål.
Næringsgrupper – gyldige koder	
A Jordbruk, skogbruk og fiske B Bergverksdrift og utvinning C Industri D Elektrisitets-, gass-, damp- og varmtvannsforsyning E Vannforsyning, avløps- og renovasjonsvirksomhet F Bygge- og anleggsvirksomhet G Varehandel, reparasjon av motorvogner	H Transport og lagring I Overnattings- og serveringsvirksomhet J Informasjon og kommunikasjon K Finansierings- og forsikringsvirksomhet L Omsetning og drift av fast eiendom M Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting N Forretningsmessig tjenesteyting O Offentlig administrasjon og forsvar, trygdeordninger underlagt offentlig forvaltning
P Undervisning Q Helse- og sosialtjenester R Kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter S Annen tjenesteyting T Lønnet arbeid i private husholdninger U Internasjonale organisasjoner og organer X Bolig Y Annet som ikke er næring.	

Plassering av tiltaket	
Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	Vedlegg nr. Q –
Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	Vedlegg nr. Q –

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)	
Skal byggverket plasseres i område med fare for:	
Flom (TEK10 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse: <input type="checkbox"/> F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/20 år) <input type="checkbox"/> F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år) <input type="checkbox"/> F3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)
Skred (TEK10 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse: <input type="checkbox"/> S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år) <input type="checkbox"/> S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år) <input type="checkbox"/> S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år)
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Dersom ja, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg

Tilknytning til veg og ledningsnett	
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: <input checked="" type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Vannforsyning pbl § 27-1	Tilknytning i forhold til tomta <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat vannverk <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann Beskriv Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Avløp pbl § 27-2	Tilknytning i forhold til tomta <input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg <input checked="" type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Foreligger utslippstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Overvann	Takvann/overvann føres til: <input checked="" type="checkbox"/> Avløpssystem <input type="checkbox"/> Terreng

Løfteinnretninger	
Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK10? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Søkes det om slik innretning installert?: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Hvis ja, sett X <input type="checkbox"/> Heis <input type="checkbox"/> Trappeheis <input checked="" type="checkbox"/> Løfteplattform <input type="checkbox"/> Rulletrapp eller rullende fortau



11.10.2016
Målestokk 1:850



11.10.2016
Målestokk 1:550