



SØRUMKOMMUNE
BYGGESAK

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dato
09.05.2019

Vår Ref.
19/01105-5

Saksbehandler
Anne Charlotte Ruud

Deres Ref.

14/106 Vedtak om dispensasjon og tillatelse til tiltak - parkeringsplasser

TILTAK/ TILTAKSTYPE

Terrenginngrep / Nytt anlegg -
anlegg/konstruksjon

EIENDOM:

14/ 106/ 0/ Haldenvegen 311

ANSVARLIG SØKER:

Bygg Med Oss AS

TILTAKSHAVER:

Forretningsplassen Eiendom AS

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplanens arealdel fra bolig/forretningsformål til parkering. Det vises til begrunnelse gitt i saksutredningen.

Søknad mottatt 05.03.2019 og sist komplettert 06.03.2019 godkjennes, og det gis igangsettingstillatelse på følgende vilkår:

1. Behandlingsgebyr for byggesøknad er kr 5945.-. Gebyr for dispensasjon kr 7380. Gebyret er fastsatt i medhold av gebyrforskrift med betalingsregulativ for avdeling for Plan, næring og byggesak, vedtatt av kommunestyret.
2. Avkjørsel skal ha en maksimal bredde på 5 m og skal opparbeides med stikkrenne med diameter 200 mm og lengde 6 m.
3. Dokumentasjon som viser oppfyllelse av krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven skal foreligge i tiltaket, jf. byggesaksforskriften § 5-5.
4. Ved søknad om ferdigattest eller unntaksvis midlertidig brukstillatelse skal ny vegetasjon være vist opparbeidet.

Besøksadresse:
Besøksadresse, Sørumsandvegen 77
Postadresse:
Postboks 113, 1921 Sørumsand
Fakturaadresse
Postboks 3, 1921 Sørumsand

Sentralbord:
63 86 90 00
Faksnr.:
Faxnr
Direkte innvalg:

www.sorum.kommune.no

E-post:
postmottak@sorum.kommune.no
Org nr.:
942645295

5. Tiltaket kan ikke tas i bruk før ferdigattest (eller unntaksvis midlertidig brukstillatelse) er gitt.
6. Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen må være godkjent før den gjennomføres.

Gjeldende gjennomføringsplan, datert 05.03.2019, er vedlagt dok. nr. 19/01105-1.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegning nr.	Tegningsdato	Kommunens ID
Situasjonsplan	A101	30.10.2018	19/01105-1
Utomhusplan	A06	30.10.2018	19/01105-1

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 og §§ 20-1 og 21-4 samt gjeldende forskrifter til plan- og bygningsloven.

Tillatelsen gis på bakgrunn av dokumentasjonen som forelå på tidspunktet for vedtaket. Det er tiltakshaver/ansvarlig foretak som har ansvaret for at lov/forskriftskrav blir overholdt.

Vedtakene er fattet administrativt i henhold til kommunenes delegeringsreglement, gitt av kommunestyret 25.04.1996.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Viken innen tre uker fra mottakelsen av dette brevet, jf. forvaltningsloven kap. 6 og plan- og bygningsloven § 1-9. Evt. klage sendes *Plan, næring og byggesak, Postboks 113, 1921 SØRUMSAND*. Klagen vil først bli behandlet av miljø og samfunnsutviklingsutvalget. Hvis vedtaket opprettholdes sendes saken til *fylkesmannen i Oslo og Viken* til avgjørelse. I henhold til forvaltningsloven §§ 18, 19 har De som er part i saken anledning til å se sakens dokumenter.

En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Ytterligere informasjon vedrørende klageadgang kan fås via kommunens nettsider eller ved direkte henvendelse.

1. SAKSUTREDNING

1.1. Tiltaket:

Det skal opparbeides 31 p-plasser og 2 handicaplasser bak Meierigården Kro i Lørenfallet.

Følgende bebygd areal (BYA) er oppgitt:

Type areal	BYA i m ²
Areal eksisterende bebyggelse	0
Areal som skal rives	0
Areal ny bebyggelse	0
Parkeringsareal på terreng	425,5
Areal byggesak	425,5

Grad av utnytting som følge av tiltaket er beregnet til 37,5 % -BYA /inkl biloppstillingsplasser. Tillatt %-BYA er 70%.

1.2. Varsling:

Naboer er varslet og det er inngått en privatrettslig avtale om skjerming mot boligtomtene.

1.3. Spesielle forhold:

Vi gjør oppmerksom på at det ved flere anledninger er registrert mye overvann ved inngangen til parkeringen.

1.4. Byggetomten:

Byggetomten er tilnærmet flat og ligger i tilknytning eksisterende næringsområder i Lørenfallet sentrum.

1.5. Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av reguleringsplanen for Lørenfallet sentrum, plan nr. 131

1.6. Dispensasjoner:

Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår.

Det kan ikke dispenseres dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Det skal også foretas en avveining av hensynene som taler for og mot en dispensasjon. Det kan bare dispenseres dersom det

foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon. I § 19-2, 3. og 4. ledd er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen.

Dispensasjonen gjelder arealformålet i reguleringsplan nr. 131, Lørenfallet sentrum. Omsøkt areal er regulert til næring/bolig formål. Tiltakshaver ønsker parkeringsplasser i tilknytning til eksisterende næringsvirksomhet.

Tiltakshavers begrunnelse for dispensasjonen:

«På felt C søker nå eierne å anlegge parkeringsplass og ikke boliger. Alle krav til reguleringsplanen når det gjelder utforming vil bli ivaretatt. En vei over eiendommen blir derfor mindre nødvendig ifht. hvis det skulle etableres boliger på tomten.

Vi anser derfor fordelene som større enn ulempene ved en slik etablering:

- 1. Veien anlegges ikke og parkeringsplassen blir større. Det ligger inne en søknad for utvidelse av Coop Extra og vi ber om at søknaden for den og parkeringsplassen i 14/106 blir sett sammen (samme eiere for begge tomtene). Dette fordi parkeringsplassen ved butikken har en plass for lite iht reguleringsplanens krav.*
- 2. Adkomsten til tomten vil kun gå gjennom eksisterende veitrase (samme som innkjøringen til Coop Extra).*
- 3. Verneverdig område med alle i gnr/bnr: 14/65 ikke vil berørt på samme måte som hvis veien blir etablert som vist på reguleringskartet.*
- 4. Eierne av tomtene opplever også at behovet for parkeringsplasser i tilknytning til virksomhetene på tomtene er utfordrende, spesielt ved høytider og andre tilstelninger på Meierigaarden Kro.*

Kommunens vurdering:

En dispensasjon fra byggeareal til parkering er ikke til hinder for at det i fremtiden likevel kan bygges ut. Tiltaket er dermed reversibelt og det taler for at det kan gis dispensasjon. Kommunen ser behovet for ytterligere parkeringsplasser og ser ingen ulemper for tiltaket.

Kommunen finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

2. INFORMASJON OM ANSVAR OG KONTROLL MED MER

- 2.1.** Denne tillatelsen sammen med de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

2.2. Ansvar

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med erklæringer om ansvarsrett.

2.3. Krav til dokumentasjon:

Ansvarshavende skal påse at det foreligger tilgjengelig dokumentasjon i tiltaket i samsvar med byggesaksforskriften § 5-5. Dokumentene skal være tilgjengelig ved tilsyn.

2.4. Tekniske krav og krav til utførelse:

Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Byggteknisk forskrift 2010 / 2017.

2.5. Kvalitetssikring og kontroll:

Ansvarlig utførende skal utføre sine oppgaver i samsvar med byggesaksforskriften § 12-4. Ved avsluttet utførelse skal foretaket utarbeide samsvarserklæring som grunnlag for ferdigattest. I tiltak hvor det er stilt krav om uavhengig kontroll, skal ansvarlig kontrollerende foreta kontroll i samsvar med byggesaksforskriften § 12-5. Ved utført sluttkontroll skal det utarbeides en kontrollerklæring som grunnlag for ferdigattest.

2.6. Ferdigstillelse:

Når arbeidet er ferdig skal søker søke om ferdigattest på bakgrunn av samsvarserklæring eller kontrollerklæring fra den enkelte ansvarshavende.

Med hilsen

Anne Charlotte Ruud
Enhetsleder byggesak

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift