



ARKITEKTKOMPANIET AS
Att. Magdalena Kwiatkowska
Gamle Kirkeplass 7
3019 DRAMMEN

Melding om vedtak: 3/18

Vår dato.: 28.06.2018

Deres referanse:
Vår referanse: 2018/1031-
33636/2018

Vår saksbehandler:
Anders Stenshorne

Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser, omlastningsstasjon renovasjon, gbnr 73/547 og 73/46

Det vises til deres søknad mottatt 22.05.2018.

Saksutredning:

Det er søkt om rammetillatelse for å kunne bygge omlastningsstasjon for avfall på Eiker Næringspark. Søker opplyser i sin søknad at det er nødvendig å søke om dispensasjon for fire forhold i Reguleringsplanen for Eiker næringspark, egengodkjent i 2006, med senere endringer.

Ved rullering av kommuneplanen har det blitt gjort vedtak om både å øke utnyttelsesgraden og høydene for næringsområder. For å få en effektiv utnyttelse er høyder hensiktsmessig for å utnytte byggene. Dette for at disse områdene skulle få en effektiv utnyttelse.

Dispensasjonssøknadene er i så måte i samme kategori av vurderinger. Intensjonen i planen beholdes, men det tillates noen avvik.

- 1. Dispensasjon fra pkt. 3.1 "utnytting av området, høyder".**
Bestemmelsene angir gesimshøyde til 9 meter og mønehøyde til 12 meter. Bygget skal ha flatt tak, så mønehøyde = gesimshøyde. Høyden på bygget er beregnet til 12,2 meter, som tilsvarer høyden på nabobygget.
- 2. Dispensasjon fra pkt. 3.1 for å oppføre ventilasjonspipe på 30 meter.**
Bygget krever tilstrekkelig ventilasjon, og det er utført beregninger på hva som er nødvendig for å unngå luktplager for omliggende bebyggelse. Høyden er beregnet til 30 meter.
- 3. Dispensasjon fra bestemmelsene pkt. 3.1 "utnytting av området – adkomst.**
For å få en best mulig logistikk i bygget, vil det være nødvendig med separate inn og utkjøringer. Det søkes derfor om dispensasjon for å kunne etablere dette.

4. Dispensasjon fra planens byggegrense

Bygningskroppen vil ikke bryte byggegrensen, takoverbygg og søyler vil legges inntil eiendoms grensen. Støttemur vil heller ikke berøre frisikt

Prosjektet har blitt nabovarslet, og det har kommet inn tre merknader. Kort oppsummert gjelder merknadene følgende forhold:

- Bane NOR viser til krav om varsling i god tid før arbeid nærmere enn 30 meter fra sporet skal igangsettes. Byggherren er innforstått med dette.
- Loe AS v/ Bjørn Ødegård påpeker fler forhold som vekker bekymringer: trafikkbelastning, parkering av renovasjonsbiler, brannsikring, luktproblematikk, skadedyr.

Prosjektet har vektlagt god trafikkflyt med kontinuerlig drift i perioden kl. 8-15. Det er flere "stasjoner" inne i bygget som skal sikre denne flyten for å unngå opphoping av kjøretøy og eventuell kø. Hovedtyngden av kjøretøy som skal inn, er maksimalt 9 meter lange.. Støttemurene er ikke høyere enn 0,5 meter og siktlinjer i jf. normen. Det kan ikke garanteres at det aldri vil bli biler som vil vente foran porten, men dette blir vurdert som akseptabelt.

Parkering av renovasjonsbilene inngår ikke i dette prosjektet, dvs. de er ikke en del av driften av omlastingsstasjonen. Når det gjelder ansatteparkering er det avsatt plasser iht. til kravene i planen. Disse vises i vedlagte situasjonsplan.

Det er utført brannprosjektering av bygget/anlegget og den konkluderer med at brannsikkerhet, slukkevann etc. er godt ivaretatt.

Det er utført egen utredning av luktproblematikk. Ventilasjonspipe på 30 meter skal ivareta denne utfordringen.

Når det gjelder skadedyr så er dette et lukket bygg slik at skadedyr ikke skal komme inn.

- Brev fra Bjørn Bekkevold – bekymret for eventuelle luktplager. Tiltakshaver henviser til rapport vedrørende problematikken.

Vurdering:

I utgangspunktet bør bygg og anlegg innenfor planområdet bygges i samsvar med reguleringsplanens kart og bestemmelser. Søker opplyser at her er det nødvendig å søke dispensasjon fra fire forhold i planen. Planavdelingens er av den oppfatning at det er forsvarlig å behandle dispensasjonene slik søknaden legges fram og begrunnes.

Merknadene til byggesaken kan oppsummeres i to hovedpunkter:

- Bekymringa for lukt
- Bekymring atkomst

Planavdelingen er av den oppfaring at luktproblematikken er kommentert og utredet grundig. Dette er en omlastingsstasjon hvor avfallet blir liggende kun en kort periode før det lastes om å transporteres bort. I tillegg er anlegget lukket, slik at omgivelsene i minst mulig grad skal bli berørt. Luftepipa er et ekstra tiltak som søker ønsker å etableres for at hallen skal ha gode ventilasjonsmuligheter, at lukta ikke skal drive inn over boliger eller andre deler av næringsområdet ved spesielle værforhold.

Når det gjelder trafikken, så er dette en atkomst hvor mange bedrifter deler en vei hvor en stor andel av trafikken er lastebiler. Disse bruker veien hele dagen. Ansattetrafikken er stort sett morgen og kveld. Til dette anlegget blir trafikkbelastningen størst i perioden kl. 11 til 14:00. Tiltakshaver opplyser at de er avhengige av god trafikkflyt, og har lagt opp til at bilene kommer raskt inn og ut av bygge for at belastningen skal bli minst mulig.

Søknadens fire punkter som omfatter dispensasjon vurderes slik:

1. Det søkes om å oppføre bygget med flatt tak i en høyde på 12,2 meter. Det er allerede godkjent bygg med tilsvarende høyde innenfor planområdet. Vurderingen er derfor at dette punktet er en videreføring av dagens praksis, og avviket er svært lite vurdert opp mot bestemmelsene som sier 12 meter.
2. Det er prosjektert og synliggjort at for få en best mulig ventilering av hallen ved behov, så må ventilasjonspipa bli hele 30 meter høy. Planavdelingen kan ikke se at det er spesielle ulemper forbundet med at pipa blir så høy. Det forutsettes at alle krav til å oppføre en installasjon med en slik høyde følges – merking varsling etc..
3. Den regulerte atkomsten skal fungere til all næringsvirksomhet innenfor planområdet, i tillegg at det ligger en rettighet for Skogselskapet/planteskolen for å etablere sin atkomst når kryssing over jernbanen blir borte. At det anlegges separat innkjøring og utkjøring vil vurderes som en bedre løsning trafiksikkerhetsmessig, så lenge siktforholdene ivaretas. Planavdelingen vurderer at de merknadene som er kommet inn er besvart og ivaretatt, slik at veien vil fungerer godt for alle innenfor planområdet.
4. Bygningskroppen vil ligge ca. 1,5 meter fra byggegrensen. At tak og søyler vil ligge utenfor grensen vil ikke sette viktige forhold i planen til side. Det opplyses at frisikt ikke berøres, og det vil ikke være spesielle driftsmessige forhold som berøres når det gjelder atkomstveien. Merknadene som er kommet inn blir besvart og ivaretar intensjonen i planen.

Planavdelingen vurderer at det med de opplysningene og vurderingene som er lagt til grunn, kan innvilges dispensasjon for de fire forholdene som krever dispensasjon for. Fordeler og ulemper har blitt vurdert, og vurderingen er at fordelene er større enn ulempene. Intensjonen i planen beholdes, og området får en god og effektiv utnyttelse.

Vedtak:

Det vises til PBL § 19-2 når det gis dispensasjon fra reguleringsplanen for Eiker Næringspark for følgende fire forhold slik det søkes om:

1. Dispensasjon fra pkt. 3.1 "utnytting av området, høyder"

2. Dispensasjon fra pkt. 3.1 for å oppføre ventilasjonspipe på 30 meter.
3. Dispensasjon fra bestemmelsene pkt. 3.1 "utnytting av området – adkomst.
4. Dispensasjon fra planens byggegrense for å plassere søyler og støttemur.

Begrunnelse:

Avviket når det gjelder høyder er svært lite sammenlignet med bestemmelsene. Ei ventilasjonspipe vil i liten grad være til sjenanse for omgivelsene og et viktig tiltak ved behov for eventuell utlufting i anlegget. Atkomstene er plassert for å skape best mulig flyt i trafikken og plasseringen av søyler og støttemur vil ikke hindre frisiktsonene. Fordelene betraktes som større enn ulempene.

Saken er avgjort av planavdelingen etter delegasjon.

Etter forvaltningslovens § 28 har du rett til å påklage vedtaket. Klagefristen er tre uker fra den dato brevet er mottatt. Eventuell klage sendes Øvre Eiker kommune, Planavdelingen, 3300 Hokksund. Dersom vedtaket ikke blir endret, sendes klagen til * for videre behandling.

Skjema og orientering om klagerett, finnes på kommunens hjemmeside:

www.ovre-eiker.kommune.no eller ved henvendelse til kommunens servicesenter, tlf. 32 25 10 00.

Faktura for behandling sendes fra Fakturaservice.

Med vennlig hilsen

Anders Stenshorne
tjenesteleder

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til:

LOE RØRPRODUKTER AS	Postboks 4	3301	HOKKSUND
Bjørn Bekkevold	Kirsebærstien 5	3302	Hokksund