

Rambøll Norge AS
Hoffsveien 4 Postboks 427 Skøyen
0213 Oslo

Deres ref:

Vår ref:
17/02571-6
Oppgis ved alle henvendelserDato:
30.06.2017

Tillatelse etter pbl § 20-3, 12 uker - 11/100 – Kjulsveien 11 - riving av bussgarasje og flytting av stabbur

Tiltakets type og art: Annet/Riving av hele bygget
Tiltakets adresse: Kjulsveien 11
Gnr./bnr./fnr./snr.: 11/100/0/0
Søker: Rambøll Norge AS, Per Finborud, Hoffsveien 4
Postboks 427 Skøyen
, 0213 Oslo
Tiltakshaver: Kjul Bussgarasje AS, Thomas Wilhelm Tvedt, Kjulsveien 15, 1480
SLATTUM

Din søknad om riving av bussgarasje og låve, samt flytting av stabbur er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Midlertidig dispensasjon fra kommuneplan gis i medhold av pbl. § 19-2.

Søknad

Nittedal kommune har mottatt din søknad den 02.06.2017, med supplerende dokumentasjon sist mottatt 27.06.2017. Du har søkt om riving av eksisterende bussgarasje og låve, samt flytting av Sefrak-registrert stabbur på eiendommen. Riving og flyttingen gjøres i forbindelse med planlagt bygging av nytt bussanlegg på eiendommen.

Bussgarasjen er fra 1956, og ble påbygget i 1982/1983. Det er ukjent når låven er fra, men stabburet som er Sefrak-registrert er fra første kvartal av 1900-tallet. I forbindelse med søknaden er det laget en miljøsaneringsbeskrivelse og avfallsplan. Videre er det gjort historisk kartlegging av tiltaksområde vedrørende forurensning av grunn.

Det er fra søker opplyst at det vil gjøres flere grunnundersøkelser etter at bygningene er revet, samt at oljetanken på området skal fjernes.

Dispensasjonsforhold: Tiltaket er i strid med plankravet i kommuneplanens arealdel.

Andre forhold

Det er også en pågående reguleringsprosess for området.

Planstatus

Eiendommen er avsatt til fremtidig og nåværende næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Området er ikke regulert, men det er et pågående reguleringsarbeid. I henhold til kommuneplanbestemmelsene punkt 1.4 er det et plankrav for tiltak etter plan- og bygningsloven.

Nabovarsel

Kommunen kjenner ikke til at det foreligger protester til søknaden.

Uttalelse

Akershus fylkeskommune har i brev av 18.04.2017 anbefalt at stabburet søkes bevart, og dersom dette ikke er mulig flyttes.

Atkomst og veiforhold

Tiltaket endrer ikke eksisterende avkjørsel.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plankravet i kommuneplanbestemmelsene punkt 1.4 om krav til reguleringsplan før tiltak.

Ansvarlig søkeres begrunnelse: I brev av 27.06.2017 vises det til den pågående planprosessen og at det i forbindelse med dette har vært avholdt informasjonsmøte med berørte naboer, samt at det foreligger uttalelse fra faginstanser. Planlagt åpning for nytt bussanlegg er i juni 2019, og det er behov for å starte riving av denne til høsten før reguleringsplanen blir endelig vedtatt. Det søkes derfor om midlertidig dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen frem til ny reguleringsplan er vedtatt.

Kommunens vurdering:

Pbl. § 19-3 gir anledning til å gi midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Kommunen kan ikke gi dispensasjon dersom hensynet bak gjeldende bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2, 2. ledd. Kommunen kan ved en avveining av hensynene, gi dispensasjon dersom det er en klar overvekt av hensyn som taler for det.

Hensynet bak plankravet er blant annet å unngå utbygging av områder skjer uten at viktige kommunale, regionale og statlige hensyn har blitt avveid og ivaretatt, samtidig som andre berørte interesser som for eksempel naboer blir ivaretatt. I foreliggende sak er det snakk om å rive en bussgarasje og låve, samt flytting av et stabbur. Disse hensynene gjør seg derfor ikke gjeldende med samme tyngde. Videre er det en pågående reguleringsprosess for eiendommene og berørte naboer og faginstanser har blitt hørt i de innledende arbeidene. Det er også klart store fordeler for tiltakshaver å få revet bygningene så raskt som mulig for å holde tidsplanen, samt at kommunen ikke kan se at det foreligger noen ulemper ved dette.

Ut fra en konkret vurdering finner Nittedal kommune at intensjonene i kommuneplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Samt at fordelene anses klart større enn ulempene.

Vilkårene for å gi midlertidig dispensasjon etter pbl. §§ 19-2 og 19-3 er oppfylt. Søknad om midlertidig dispensasjon fra plankravet innvilges derfor fram til ny plan er vedtatt forutsatt at rivingen gjennomføres innen 2 år etter vedtaksdato.

Kommunens vurdering og konklusjon

Kommunen forutsetter at tiltakshaver finner annet egnet sted å plassere stabburet, fortrinnsvis på tilgrensende gårdstun for Kjøl Søndre (11/7).

Når det gjelder forurensning i grunnen og nedgravde oljetanker viser kommunen til forurensningsforskriftens kapittel 2 og lokal forskrift om oljetanker. På grunn av sannsynlig forurensning i grunnen må det tas ekstra hensyn i forbindelse med rivearbeidene. Tiltakshaver/utførende er ansvarlig for at anleggsarbeidet ikke medfører forurensningsspredning eller fare for skade på helse eller miljø. Dersom det oppdages/utgraves forurensete masser må kommunen orienteres om funnet og eventuelle planlagte tiltak. Grunnforurensningen må også rapporteres til Miljødirektoratets database Grunnforurensning. Registreringen skjer elektronisk via menypunktet «Informere oss om forurenset grunn» på grunn.miljodirektoratet.no.

Etter at bygningene er revet/flyttet må området sikres slik at uvedkommende ikke kommer i kontakt med forurensningen og at forurensningen ikke spres. Tiltaksplan må være godkjent av kommunen før det gjennomføres terrenginngrep og kan eventuelt sendes inn sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven for oppføring av nytt bygg.

Tiltaket anses å være i tråd med den samlede plan- og bygningslovgivningen, søknaden godkjennes derfor.

Godkjenninger

Følgende kart godkjennes:

Dokument	Tegningsnummer	Tegningsdato
Situasjonskart	-----	Mottatt 02.06.2017

Ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett:

Foretak	Fagområde	Tiltaksklasse
Rambøll Norge AS org.nr.915251293	Ansvarlig søker PRO: Miljøsanering	2

Gjennomføringsplan nr. 1, datert 02.06.2017, er mottatt.

Klageadgang

Saken er avgjort i medhold av Nittedal kommunes delegasjonsreglement. Vedtaket kan påklages etter pbl. § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Frist for å klage er tre uker etter mottakelse av dette brevet.

Ferdigstillelse

Etter anmodning fra ansvarlig søker kan kommunen utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest når tiltaket er ferdigstilt. Dokumentasjon i samsvar med forskrift om byggesak skal vedlegges.

Bortfall av tillatelse

Tiltaket må være satt i gang innen 3 år fra vedtaksdato, ellers faller tillatelsen bort. Byggearbeidet må ikke innstilles for lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.

Vann og avløp

Prosjektering og utførelse skal være i henhold til VA-norm for Nittedal kommune, bl.a. skal vannmåler innleveres i forbindelse med riving.

Med vennlig hilsen

Kirsti Rusten Antonsen

leder byggesaksavdelingen
Byggesak

Gudmund Røgeberg

saksbehandler
Byggesak

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Kopi til: Kjøl Bussgarasje AS, Thomas Wilhelm Tvedt, Kjulsveien 15, 1480 SLATTUM

Vedlegg: Faktura

Situasjonskart



Nittedal

Eiendom:


11/100

Dato:

22.03.2017

Målestokk:

1:1000

 Bygninger som skal rives

Kartet gjelder både 11/100 og 11/110.

Areal

11/100 = ca 12.259 m²

11/110 = ca 1665 m²

Området er uregulert, kommuneplanen gjelder - næring (nåværende og framtidig (N8))



UTM-32

