

Plot Arkitekter As  
Notenesgata 1  
6002 ÅLESUND

Deres referanse:

Vår referanse:  
24/4289, 24/105560

Arkivkode:  
L42

Dato:  
08.10.2024

## **Gbnr. 25/396 - Vedtak - Langelandsvegen 17 - Midlertidig tilkomstvei til omsorgsboliger**

### **Behandling:**

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Delegert sak nummer: 755/24 | Dato: 08.10.2024 |
|-----------------------------|------------------|

|                  |                                            |
|------------------|--------------------------------------------|
| Tiltak:          | Midlertidig tilkomstvei til omsorgsboliger |
| Byggested:       | Gbnr. 25/396 Langelandsvegen 17            |
| Tiltakshaver:    | Daaetunet As                               |
| Ansvarlig søker: | Plot Arkitekter As                         |
| Søknad komplett: | 12.07.2024                                 |

### **Delegert vedtak:**

Vi godkjenner søknad om rammetillatelse til etablering av midlertidig vegtilkomst til Bygg A. Veganlegget vil være tidsbegrenset til 7 måneder, fra 1.november 2024 til 31.mai 2025. Tiltaket er godkjent som midlertidig tiltak inntil to år, med hjemmel i plan- og bygningsloven §30-5.

Tiltaket er søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven §20-2, §20-1 bokstav j.

**Før arbeidet starter må igangsettingstillatelse være gitt.**

### **Saksopplysninger**

For området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:

1. Reguleringsplan for Nedregården Vest med bestemmelser, gjeldende fra 27.10.2022.
2. Reguleringsplan for Nedregården – Borgundfjorden med bestemmelser, fra 01.06.1995.
3. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Arealet er regulert til kjøreveg (Av3), gang- og sykkelveg, gatetun og kjøreveg.

Eiendommen skal knyttes til offentlig veg og VA-anlegg.

Tiltaket er nabovarslet. Det er mottatt merknader fra eiere av gbnr. 25/312, 25/403, 25/315 og 25/162.

Eiere av gbnr. 25/162, 25/210, 25/315 og 25/359 har gitt samtykke til at deler av deres eiendom kan benyttes til midlertidig vegtilkomst frem til Daaetunet gbnr. 25/396 i tidsrommet fra 1.november 2024 frem til 31.mai 2025.

Saken er sendt på intern høring til Miljø og samferdsel. Miljø og samferdsel har kommet med sin uttale, datert 18.09.2024, hvor de gjør oppmerksom på at forholdet vil bli behandlet i forbindelse med søknad om gravetillatelse og arbeidsvarslingsplan.

## **Vurderinger**

### **Saken gjelder:**

Vi viser til søknad Rammesøknad 12 uker mottatt hos oss 12.07.2024 . Søknaden var komplett 12.07.2024.

Det søkes om tillatelse til å etablere en midlertidig tilkomstveg til Bygg A på Daaetunet, gbnr. 25/396. Veganlegget vil være tidsbegrenset til 7 måneder, fra 1.november 2024 til 31.mai 2025. Vegen skal kun benyttes av beboere i bygg A, og ikke anleggstrafikk. Dette for å få en sikker tilkomst til beboere i bygg A i byggeperioden og for å unngå trafikale logistikkproblemer på byggeplass.

### **Planmessige forhold:**

Deler av tiltaket vil ligge på allerede etablert veg med formål kjøreveg, Av3, som er en avkjørsel fra Daaevegen (Sv5). Vegen blir i dag benyttet som tilkomstveg for eiendommene gbnr. 25/210, 25/162 og 25/315. For å få til en tilkomst helt frem til Blokk A må Av3 forlenges østover. Tiltakshaver ønsker å ta i bruk areal med formål Gang- og sykkelveg, gbnr. 25/165 og 25/359 samt areal med formål gatetun/kjøreveg på gbnr. 25/396 for å kunne forlenge veien frem til Blokk A og lage snuplass på egen eiendom. Gang- og sykkelveg og gatetun/kjøreveg er ikke opparbeidet ihht. formål pr. i dag da området fortsatt er byggeplass. Tiltaket ville medført dispensasjon fra arealformålene. Ettersom tiltaket skal plasseres som midlertidig anlegg inntil to år, får ikke arealplanen bindende virkning på tiltaket.

### Plan- og bygningsloven §30-5, Midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg

*Midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg, jf. § 20-1 første ledd bokstav j, må ikke plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller på annen måte fører til vesentlig ulempe for omgivelsene. For ovennevnte tiltak gjelder bestemmelser gitt i eller i medhold av loven så langt de passer. Departementet kan gi forskrift om krav til midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg. Departementet kan videre gi forskrifter om hvilke krav som gjelder for anleggsbrakker som skal stå lenger enn to år i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår.*

### Vår vurdering:

Midlertidige tiltak kan deles opp i tre grupper. Første gruppe gjelder alle midlertidige tiltak som kun skal stå i inntil to måneder. Andre gruppe gjelder midlertidige tiltak som skal stå i inntil to år. I tolkningsuttalelse «§ 30-5 reguleringsplanens virkning på midlertidige tiltak, datert 18-

05.2011» har departementet lagt til grunn at reguleringsplanen ikke har bindende virkning for midlertidige tiltak som skal plasseres inntil 2 år, med mindre planen selv uttrykkelig forbyr dette. Det er ikke forbud mot slike tiltak i gjeldende reguleringsplan. Det er også en forutsetning at tiltaket ikke medfører arealinngrep som gir varige synlige spor.

Tiltaket vil legge til rette for en sikker tilkomst til beboere i bygg A i byggeperioden og for å unngå trafikale logistikkproblemer på byggeplass. Det er kommet inn merknader fra eiere av gbnr. 25/312, 25/403, 25/315 og 25/162. Nabomerknadene har blitt tatt til følge. Eiere av gbnr. 25/162, 25/210, 25/315 og 25/359 har gitt samtykke til at deler av deres eiendom kan benyttes til midlertidig vegtilkomst frem til Daaetunet gbnr. 25/396 i tidsrommet fra 1.november 2024 frem til 31.mai 2025. Vår vurdering er at tiltaket ikke vil hindre allmenn ferdsel eller friluftsliv og vil på ingen måte føre til vesentlig ulempe for omgivelsene.

Samlet sett vil ikke en midlertidig tillatelse få særlig betydning for muligheten til å ivareta de formål og hensyn planen skal ivareta. Konklusjonen er at det kan gis tillatelse uten at det i tillegg må gjennomføres en dispensasjonsvurdering etter pbl. §19.

#### **Merknader fra naboer og andre:**

##### Søkers vurdering av merknader:

*Merknad fra Planor v / Ståle Gjære. Gbnr. 25/312 og 25/403*

*Vi mottok mail vedr. mottatt nabovarsel fra Ståle Gjære 17 juni. Han gjorde oss oppmerksomme på at snuhammer planlagt i forbindelse med midlertidig veitilkomst vil komme i konflikt med planlagt byggegjerde mellom Daaetunet og Daaehagen, og bad oss om å tilpasse snuhammer/vei til dette. Se skisse mottatt fra Ståle Gjære; vedlegg C3 og vedlegg D1 som fulgte nabovarsel.*

##### *Kommentar:*

*Vi har avklart med byggherre at snuhammer justeres slik at den ikke kommer i konflikt med byggegjerdet, og gitt Planor tilbakemelding om dette. Se tegning D1 REV vedlagt søknad. Vi mener at endringen ikke vil påvirke naboer forøvrig, og har derfor ikke nabovarslet tiltaket på nytt.*

*Merknad Rune Ringdal Kleiven, Gbnr. 25/315*

*Vi har mottatt merknad fra Rune Ringdal Kleiven både via Digitalt nabovarsel i Norkart og per brev i post. Se vedlegg C4. Kleiven sine merknader gjelder merking, og at han mener at det er tiltakshaver sitt ansvar å reparere eventuell skade/slitasje på vei. Merking han ønsker er:*

- Barn leker
- Ingen gjennomgang
- Persontrafikk til Blokk A

*Rune Kleiven har samtykket til tiltaket – se vedlegg Q6.*

##### *Kommentar:*

*Vi har avklart følgende med tiltakshaver:*

- Det skal skiltes med barn leker
- Skilt for ingen gjennomgang/gjennomkjøring vil ikke være aktuelt da det ikke vil være mulig å

- kjøre igjennom området.
- Tiltakshaver tar ansvar for å reparere eventuelle skader og slitasje som kan oppstå i forbindelse med økt bruk av vei.

*Merknad Jon Eirik Jerve og Monica Vartdal, Gbnr. 25/162.*

*Etter at frist for merknader til nabovarsel hadde gått ut, hadde vi ikke mottatt merknad eller samtykke fra eiere av Gbnr. 25/162. I ettertid har vi hatt mail korrespondanse med de, og de ønsket noe mer informasjon før de ville kunne gi et samtykke. De ønsket følgende informasjon:*

- *hvordan veien skal brukes og hvilke tiltak som vil bli gjort i forbindelse med veien.*
- *om tiltaket på noen måte vil påvirke vegetasjon på eiendommen deres.*
- *om renovasjonsbil skal kjøre/rygge på veien.*

*Kommentar:*

*Vi kommenterte punktvis i mail til Jerve at:*

- *Bruk av vei vil i hovedsak bli som i dag. Det vil si persontrafikk og annen nødvendig trafikk til bolig som f.eks. renovasjon, postbud, flyttebil etc. Forskjellen er at veien, i omsøkt tidsrom, også vil bli benyttet av beboere i Bygg A på Daaetunet.*

*Tiltak:*

- *Siktlinjer vil bli beholdt som regulert*
- *Det vil bli skiltet med barn leker*
- *Tiltakshaver tar ansvar for å reparere eventuelle skader og slitasje som kan oppstå i forbindelse med økt bruk av vei.*

*Når det gjelder skilt «ingen gjennomkjøring» så vil ikke dette være aktuelt da det ikke blir muligheter for å kjøre igjennom området.*

- *Vi har gitt tilbakemelding om at det ikke er planlagt å fjerne vegetasjon på deres eiendom i forbindelse med tiltaket.*
- *Renovasjonsbil vil måtte kjøre frem til Bygg A for å kunne tømme avfallsstasjonen. Det er lagt opp til vendehammer i ende av vei inne på Daaetunet. Avfallsstasjonen skal, når alle bygg er ferdigstilt, håndtere avfall fra alle 3 byggene (A, B og C). Avfallsstasjonen har stor kapasitet og det er ikke nødvendig med ukentlig tømming. I omsøkt tidsrom vil avfallsstasjonen kun håndtere Bygg A. Vi vil derfor anta at hente frekvensen er relativt lav. Vi opplyste også om at dersom de ønsker mer informasjon om renovasjonsrutiner kan de kontakte Årim.*

*Vi mottok samtykke fra eiere av Gbnr. 25/162 torsdag 10 juli. Se vedlegg Q1. Det er skrevet inn noen merknader i samtykket. Disse er i hovedsak svart ut i lenger oppe i denne teksten.”*

Vår vurdering:

Tiltaket er revidert i tråd med merknadene fra eier av gbnr. 25/312 og 25/403. Eiere av gbnr. 25/162 og 25/315 har i etterkant gitt samtykke til tiltaket.

**Ansvar og uavhengig kontroll:**

Vi har lagt til grunn at relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendige ansvarsretter for rammetillatelse.

## Konklusjon

Søknad om rammetillatelse til etablering av midlertidig vegtilkomst til Bygg A, godkjennes som omsøkt.

### *Andre opplysninger:*

Du har rett til å klage på vedtaket, se vedlegg for mer informasjon om klagerett i byggesaker. Aktuelle parter blir orientert om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt i kommunestyret, og faktura blir sendt til deg senere.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Om byggearbeidet ikke er satt i gang innen tre år, eller om arbeidet vert innstilt i mer enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. **Arbeidet kan ikke starte før igangsettingstillatelse er gitt.**

Vi gjør oppmerksom på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen). Kommunale vann- og avløpsgebyr kan blir beregnet med grunnlag i areal ført i Matrikkelen. **Eventuell installasjon av ildsted skal meldes til brannvesenet.**

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsplaner skal følges, med mindre du har fått uttrykkelig dispensasjon.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 24/4289» og gbnr. 25/396.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.

<https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/>

Med hilsen  
Emma Molnes  
Juridisk rådgiver

Khalil Abouzari  
avdelingsingeniør  
Plan og bygning

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

### **Vedlegg:**

3\_KART\_Situasjonsplan\_D1\_A10-06 Midlertidig vegtilkomst\_REV.pdf  
26\_Gjennomføringsplan\_Gjennomføringsplan.pdf

## Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune -- Plan og bygning

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                          |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Lovheimel:                               |
| Hvem har rett til å klage? | Den som er part i saken, eller som har rettslig klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Forvaltningsloven (Fvl.) § 28            |
| Hva kan du klage på?       | <p>Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmende for rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer.</p> <p>Du har ikke rett til å klage på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på de vedtakene er gått ut.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Fvl. § 28, jf. § 2.                      |
| Klagefrist                 | <p>Klaga må være postlagt innen tre (3) uker etter at du fikk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klagen innen tre uker fra den dagen melding om vedtaket ble lagt i din postkasse, postboks eller ble levert på annen måte. Om du ikke har fått melding, er klagefristen tre veker fra du fikk eller burde skaffet deg kjennskap til vedtaket.</p> <p>Selv om klagen blir sendt for sent kan kommunen behandle klaga dersom</p> <p>a) du ikke kan lastes for at fristen ikke ble overholdt eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller</p> <p>b) det er «særlige grunner» til at det er rimelig at klagen blir prøvd.</p> | <p>Fvl. §§ 29 og 30</p> <p>Fvl. § 31</p> |
| Hva må du ta med i klagen? | <p>Klagen må:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- være signert</li> <li>- angi kva vedtak det klages på</li> <li>- angi kva endringer du ønsker</li> <li>- eventuelt gi opplysninger om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klagen er sendt til rett tid).</li> </ul> <p>I tillegg bør klagen være begrunnet, og gi eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for kommunen sin vurdering.</p> <p>Om det er feil eller mangler ved klagen, får du en kort frist for å rette eller utfylle klaga.</p>                                                                                                             | Fvl. § 32                                |
| Hvem kan du klage til?     | <p>Klaga skal sendes til:</p> <p>Ålesund kommune<br/>v/Plan og bygning<br/>Postboks 1521<br/>6025 Ålesund</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Fvl. § 28                                |

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                          |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|                                           | <p>Eller på e-post:<br/> <a href="mailto:postmottak@alesund.kommune.no">postmottak@alesund.kommune.no</a>.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                          |
| Videre saksgang:                          | <p>Klagen blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om virksomheten ikke finner grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU).</p> <p>Om PU held fast ved det opprinnelige vedtaket, vil saken bli sendt til Statsforvalteren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.</p>                                                                                                                                                                             | Fvl. § 33                                |
| Når blir klagen behandlet:                | Innen åtte – 8 – veker                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt. |
| Hva skjer med byggearbeidet i mellomtida? | <p>Selv om det er klaga over vedtaket, kan en gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte så snart det er gitt igangsettingstillatelse.</p> <p>Kommunen kan bestemme at arbeidet ikke kan starte opp før klaga er avgjort, hvis kommunen finner grunn til det.</p>                                                                                                                                                                                          | Fvl. § 42                                |
| Rett til innsyn og veiledning:            | <p>Part i saka har rett til veiledning. Partene har normalt også rett til å gjøre seg kjent med dokumenta i saka.</p> <p>Du finner de fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider:<br/> <a href="https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn">https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn</a><br/> Om du ikke finner dokumentene der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post:<br/> <a href="mailto:postmottak@alesund.kommune.no">postmottak@alesund.kommune.no</a>.</p> | Fvl. § 11 og § 18.                       |
| Rett til å kreve begrunnelse:             | Om vedtaket ikke er begrunnet, har du som er part i saka rett til å få særskilt begrunnelse for vedtaket. Klagefristen blir utsatt til etter at du har fått begrunnelsen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Fvl. § 24 og § 25                        |
| Kostnader ved å klage                     | <p>Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Det gjelder visse grenser for inntekt og formue. For mer informasjon om dette ta kontakt med Statsforvalteren i Møre og Romsdal eller advokat.</p> <p>Om du får medhold i klagen kan du i noen tilfeller kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.</p>                                                                                                                | Fvl. § 36                                |