

Til:

Alver Kommune v/byggesak
Postboks 4, 5906 Frekhaug

Forsidebrev søknad om rammetillatelse Hilland boliger

Eiendom:

Alver kommune knr4631, gnr134, bnr509
Vardane, 5911 ALVERSUND

Reguleringsplan:

Plan id.: 1263-200821Felt 7 del II, Hilland Vest
Formål, Konsentrert småhusbusetnad

Tiltaket:

Boligbygg med tilhørende tiltak

Saksnummer Alver Kommune:

2022...

Innledning

Hilland boliger er et boligprosjekt som skal ferdigstille utbyggingen på feltet, det er siste tomten i en større utbygging som har pågått over flere år. Planen legger opp til totalt 14 boliger med flott henvendelse mot sjø og landskap. Alle boligene vil få gode uteareal, både felles og private terrasser.

Det er lagt opp til en felles parkeringsgarasje for de fleste parkeringer, samt noen p-plasser som overflate til gjest og tilgjengelig boenhet. Boligene er plassert på samme fotavtrykk som garasje med varierende utstrekning og størrelse. Boligene har en tydelig adkomstsider som et hyggelig offentlig gatetun og en terrasseside for privat opphold i solen. Det er lagt opp til en variert boligsammensetning, for å dekke behovet for boliger til en hver kjøper, dette gir en fasade som bærer preg av ulike størrelser og en naturlig variasjon i fasadeflaten.

Det er lagt opp til god kvalitet i både overflater og byggeriet ellers, det vil bli malt kledning med innslag av båndtekket fasadeplater, rekkverk og vindu er samordnet i det totale uttrykket for å gi et harmonisk visuelt uttrykk. Fasadeflaten er også brutt opp for å skape liv, samtidig er den samlet der det er nødvendig for et samlende uttrykk.

Innvendig er det lagt opp til en spennende planløsning, alt fra effektive 2rtoms leiligheter, til store boliger med egen privat takterrasse. I boliger over to plan, har vi også lagt opp til at en skal kunne ha dobbelt-høye rom, med lys inn fra begge plan. Slik vil beboerne i Hilland boliger få en spennende hverdag og gode rom å bo i både ute og inne!

Nabovarsel

Det er utført nabovarsel, og det er innkommet en merknad i saken innen merknadsfristen.

Merknad 1:

Navn	Samtykket	Kommentar	Kontaktinfo	Signert dato	PDF
SVEIN OLAV HENRIKSBØ	Nei	Trer som skal vekk, samt fjell som skal sprenges pga marina, bør gjerast først. Slik vi ikkje mister all utsikt. Så leikeplass må på plass. Kan ikkje reklamere med forkjøpsrett på båt plass. Da heile feltet har dette Så gjere seg ferdig med de husa som står i dag før de starter på nye		14.05.2022 22:32	pdf

Utklipp merknad

Vi vil ivareta merknaden i prosjektet på det som er knyttet til PBL, privatrettslige forhold vil bli ivaretatt knyttet til en dialog mellom tiltakshaver og nabo.

Gjennomgang av reguleringsplan

Kun punkter som er relevante for saken er klippet inn

Punkt 1:

Reguleringsføresegner for felt 7 del II, Hilland Vest gnr. 134, bnr. 4, Lindås kommune (pbl § 12-7)

§ 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:000, dagsett 8.10.2012

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (PBL-08 § 12-5 ledd nr. 1)
 - o Bustader konsentrert småhus
 - o Anlegg

Utklipp bestemmelse

Alle formål er i tråd med omsøkt tiltaks bruk.

Punkt 2.1:

§ 2 Fellesføresegner

§ 2.1 Byggegrenser

- 2.1.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa. Endeleg plassering av bygningar vert fastsett av kommunen.

Innklipp fra bestemmelse

Alle tiltak er plassert innenfor byggegrenser, samt at de tiltak som ligger utenfor kan godkjennes av byggesak sin behandling.

Punkt 2.2:

§ 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

- 2.2.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggest ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for avkjørsler, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trappar, gjerder og uteopphaldsareal.
- 2.2.2 Bustader skal byggast og plasserast på ein måte som gjer at radonverdiar i innemiljøet ikkje overskrider nedre tiltaksgrense på 100 Bq/m³ luft. Ved innsending av byggesøknad skal dette dokumenterast og eventuelle tiltak gjerast greie for.

Innklipp fra bestemmelse

Tegninger er levert i tråd med overnevnte punkt, samt øvrige krav som vanligvis stilles til byggemeldingstegninger.

Alle boligers rom for varig opphold er plassert på underliggende garasje, slik sett er alle boliger sikret i tråd med TEK17 i forhold til radon, garasje vil også være ventilert.

Punkt 2.3.1:

§ 2.3 Rekkefølge

- 2.3.1 Før byggeløyve kan gjevast skal det føreliggje underskriven utbyggingsavtale mellom Lindås kommune og tiltakshavar.

Innklipp fra bestemmelse

Det er inngått utbyggingsavtale i tråd med punkt.

Punkt 2.3.2:

- 2.3.2 Det skal utarbeidast ein VA-rammeplan som gjer greie for vass- og avlaupshøve innafør planområdet. Denne skal godkjennast av VA-etaten ved Lindås kommune før det vert gjeve byggeløyve.

Innklipp fra bestemmelse

Det er godkjent VA rammeplan i tråd med punkt.

Punkt 2.3.3-13:

- 2.3.3 Hovudveg med fortau og veglys må vere ferdig opparbeidd, godkjent og overteke av Lindås kommune fram til og med rundkøyringa før det kan setjast i gang tiltak innanfor planområdet.
- 2.3.4 Uteoppholdsareala f_UA01-04 skal vere ferdig opparbeida før det vert gjeve bruksløyve til f_BK02.
- 2.3.5 Leikeplassen f_LEIK01 skal vere ferdig opparbeida før det vert gjeve bruksløyve til f_BK01-02.
- 2.3.6 Etter Lov om hamner og farvatn m.m. § 27, 1. ledd, skal alle eventuelle tiltak i sjø godkjennast av Bergen og Omland hamnevesen.
- 2.3.7 f_SH01 må sikrast med påkravd sikringsutstyr, som til dømes livbøye.
- 2.3.8 Før det vert gjeve bruksløyve til naustet/båtlageretf_UN01, må oljeutskiljar for avrenning og rutinar for avfallshandtering vere etablert.
- 2.3.9 Før småbåthamna vert teke i bruk skal parkeringsplass o_PP03 og o_PP04, veg o_KV05, kai o_KAI01 med båtøpptrekk vera ferdigstilte og overteke av kommunen.
- 2.3.10 Det skal etablerast fotgjengarovergang og fartsreducerande tiltak knytt til gangveg mellom felt 4 og felt 6 (GV 1 i bebyggelsesplan for Felt 6) før det kan setjast i gang tiltak innanfor planområdet.
- 2.3.11 Overflatearbeid i felt 6 med kumlokk og hovudleidningstrasé ned til slamavskiljar må vere ferdigstilte, godkjent og overtatt av Lindås kommune før oppstart av tiltak innanfor planområdet.
- 2.3.12 Før det vert sett i gang tiltak innanfor planområdet, må slamavskiljar for området utvidast, alternativt må det gjerast ein avtale med Lindås kommune om eit bidrag som kan brukast til ei løysing med pumpestasjon i Alverstraumen og silanlegg ut i Radfjorden.
- 2.3.13 Gjennomgåande gangveg (vist som GV1 i bebyggelsesplan for Felt 6) skal vere opparbeidd eller sikra opparbeidd gjennom utbyggingsavtale med kommunen før det vert gjeve midlertidig bruksløyve eller ferdigattest for bustader i f_BK01 og f_BK02.

Innklipp fra bestemmelse

Øvrige rekkefølgekrav er enten knyttet til IG eller brukstillatelse/ferdigattest, prosjektet vil ha fokus på å avklare rekkefølgekrav i god tid før søknad om IG/FA.

Punkt 2.4.1-2 og 2.4.4:

§ 2.4 Krav til utforming

- 2.4.1 Ny utbygging skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og fylgje Lindås kommune sine estetiske retningslinjer.
- 2.4.2 Ved utarbeiding av situasjonsplanar skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.
- 2.4.4 Skjeringar og fyllingar skal dekkast og såast til.

Innklipp fra bestemmelse

Det er i hovedtrekk utarbeidet løsninger for å redusere terrenginngrep til et minimum, det dette er nødvendig, er det gjort med tanke på enten murer med god visuell plassering, eller andre terrenggrep som gir et god helhetsinntrykk.

I vedlagt utomhusplan er det synliggjort alle kvaliteter, prosjektet skal løses med et ferdig prosjekt, som inneholder alle deler, det jobbes også med å se på muligheten for å etablere tiltakene kai-strand etc. samtidig.

Alle deler som naturlig kan såes til vil bli gjort dette, men knauser og naturlig fjell, som kan stå uten vil også kunne oppstå, vi er opptatt av at dette punktet blir gjort en vurdering av i fra sted til sted i følge utførselen for å lage et så naturlig pent område som mulig.

Punkt 2.4.3:

- 2.4.3 Bruk at varmepumpe til bustadane skal vurderast.

Innklipp fra bestemmelse

Energi er del at prosjekteringen, her vil varmepumpe vurderes.

Punkt 2.5:

§ 2.5 Universell utforming

- 2.5.1 Ved detaljplanlegging av bustadområda sine inne- og utemiljø skal prinsippa om universell utforming leggjast til grunn. Universell utforming skal dokumenterast i situasjonsplan og i søknad om byggeløyve.
- 2.5.2 Minimum 100% av bustadeiningane i f_BK02 skal ha universell utforming. Minimum 50 % av bustadeiningane i f_BK01 skal ha universell utforming.

Innklipp fra bestemmelse

Det er dokumentert universell utforming av utarealer, med tanke på stigning på gangveier og adkomstsoner, samt tilgang til utarealer etc. Se vedlagt utomhusplan.

Alle boligene er tilgjengelige boliger med de nødvendige rom på inngangsplanet (merk: PBL åpner ikke for å kunne stille krav til boliger skal ha UU) slik er intensjonen bak bestemmelse ivaretatt.

Punkt 2.6:

§ 2.6 Automatisk freda kulturminne

- 2.6.1 Dersom det under anleggsarbeid vert oppdaga automatisk freda kulturminne, i form av til dømes helleristningar, flint, brent leire, keramikk, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet stoppast og Hordaland fylkeskommune skal underrettast, jf. Lov om kulturminne av 1978, §8,2. ledd.
- 2.6.2 Dersom det vert oppdaga marine kulturminne under arbeid i sjø skal arbeidet stansast og Bergen sjøfartsmuseum varslast.

Innklipp fra bestemmelse

Dette vil bli ivaretatt i følge ansvarsrett til ansvarlig foretak for grunnarbeid.

Punkt 3.2.1:

§ 3.2 Konsentrert småhusbusetnad f_BK02

- 3.2.1 I området avsett til konsentrert småhusbusetnad f_BK02, er 14 bustadeiningar med tilhøyrande anlegg tillata.

Innklipp fra bestemmelse

Boligtypen som er valgt er i tråd med konsentrert småhusbusetnad, samt at det legges opp til totalt 14 boenheter.

Punkt 3.2.2:

- 3.2.2 Maksimal tomteutnytting for f_BK02 er BYA=40 %.

Innklipp fra bestemmelse

Omsøkt tiltak utgjør totalt 482m², noe som blir 40% BYA.

Punkt 3.2.3:

- 3.2.3 Maksimum mønehøgde for f_BK02 er kote +20 for vestre bygning, kote +20 for midtre bygning og kote +17 for austre bygning.

Innklipp fra bestemmelse

Høydene er vist på vedlagte tegninger, det vil ligge en avviksmargin i tråd med PBL innenfor maks byggehøyde, men ikke over maks med henvisning til begrensinger i overnevnte punkt.

Punkt 3.2.4:

- 3.2.4 På kote 7 skal det etablerast parkeringsanlegg med 24 parkeringsplassar i samsvar med plankart. Det skal leggjast til rette for lading av el-bilar i parkeringsanlegget.

Innklipp fra bestemmelse

Parkering er etablert med tanke på høyde og antall p-plasser, se vedlagt plantegning for dette.

Punkt 3.2.5:

- 3.2.5 Det skal vere minimum 100 m²uteopphaldsareal per bustadeining. . Areala skal ha solrik plassering, ikkje vera brattare enn 1:3, ha ei funksjonell form, og skjermast mot ver, vind, støy og trafikk.

Innklipp fra bestemmelse

I vedlagte tegninger, synliggjør vi både størrelse, plassering og kvalitet. Vi har totalt et areal på 101m² per enhet. Alle areal ligger sydvendt eller vestvendt til og har gode solforhold.

Punkt 3.2.6:

- 3.2.6 Inngjerding og planting skal ikkje vere sjenerande for naboar og ålmenn ferdsel. Ubygd areal skal gjevast ei tiltalande utforming.

Innklipp fra bestemmelse

Det er lagt opp til en beplantning som ivaretar disse forhold.

Punkt 3.2.6:

- 3.2.7 Bustadeiningane skal ha parkeringsdekning på minst to bilar.

Innklipp fra bestemmelse

Alle boliger vil få tilgang til minst en parkering, øvrige p-plasser, vil fordeles som gjesteplasser, HC-plass og kjøp av ekstra plass til de som ønsker dette.

- §3.6 Uteopphaldsareal**
- 3.6.1 Uteopphaldsareal, f_UA01-02 er avsett for f_BK02.
- 3.6.2 Det er ikkje tillata etablert tiltak innanfor uteopphaldsareala som ikkje er knytt til den generelle bruken av områda.
- 3.6.4 Uteopphaldsareala skal gjevast ein hensiktsmessig form, dei skal ikkje vere brattare en 1:3 og skjermast mot v r, vind, støy og trafikk.

Innklipp fra bestemmelse

Boligene vil benytte dette arealet til felles UA, se vedlagt utomhusplan som synleggj r dette. Det vil bli etablert en sameie struktur for vedlikehold og bruk av disse arealene for boligene, slik at en sikrer framtidig bruk og utvikling av arealene. Det er ikke nødvendig med tiltak for å skjermare arealene, da påvirkning på disse arealene ikke er til hinder for bruken av de. Det vil bli lagt opp til en så naturlig og vill utforming som mulig, for å kunne tilby boligene et naturareal og ikke et bygd areal primært.

Punkt 3.7:

- § 3.7 Leikeplass**
- 3.7.1 Leikeplass f_LEIK01 er felles for bustadene innafor planområdet Hilland vest.
- 3.7.2 Areala for leik og opphald skal ligge solvendt til og vere skjerma for sterk vind, forureining, elektromagnetiske felt og støy og ha ei hensiktsmessig utforming i høve til gjeldande f reskrifter. Born kan fritt nytte alle leikeplassar innafor planområdet Hilland vest.

Innklipp fra bestemmelse

Leikeplassen vil bli opparbeidd som del av denne utbyggingen, det kan gis vilkår om innhold på denne i følge vedtak om rammetillatelse.

Punkt 3.7:

- § 3.7 Leikeplass**
- 3.7.1 Leikeplass f_LEIK01 er felles for bustadene innafor planområdet Hilland vest.
- 3.7.2 Areala for leik og opphald skal ligge solvendt til og vere skjerma for sterk vind, forureining, elektromagnetiske felt og støy og ha ei hensiktsmessig utforming i høve til gjeldande f reskrifter. Born kan fritt nytte alle leikeplassar innafor planområdet Hilland vest.

Innklipp fra bestemmelse

Lekeplassen vil bli opparbeidd som del av denne utbyggingen, det kan gis vilkår om innhold på denne i følge vedtak om rammetillatelse.

Forholdet til øvrig regelverk

PBL:

Ikke relevant.

Tek 17

Boligene bygges i tråd med TEK17

Med vennlig hilsen



Thomas Tysseland

Daglig Leder Tyark AS