



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/5849 - 23/49818

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
22.06.2023

Løyve til endring av godkjend tiltak (fasadeendring m.m.) - gbnr 188/384, 188/416 og 188/421 Gjervik ytre

Administrativt vedtak: Saknr: 670/23
Tiltakshavar: Orion Prosjekt As
Ansvarleg søkjar: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen As
Søknadstype: Søknad om endring av tiltak

VEDTAK

Søknad om endring av gitt rammeløyve til oppføring av bustadblokker datert 24.02.2023 vert godkjent. Endring omfattar endra materialbruk på del av fasade og endringar i planløyving på grunn av omfordeling av sykkelparkeringsplassane. I tillegg skal fjerning av oljetank og oljeutskiljar under bakken inngå i tiltaket.

Løyvet vert gitt på følgjande vilkår:

1. Endringa går fram av oppdaterte teikningar med teikningsnummer A2-100, A2-102, A3-501 og A3-502.
2. Det må stadfestast at kravet til sykkelparkering i føresegn 3.1.13 er oppfylt før det vert gitt igangsetjingsløyve for tiltaket.
3. Vilkår elles i rammeløyvet gjeld.

Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a), jf. § 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om endring av rammeløyve til oppføring av bustadblokker på BKB2 gitt i administrativt vedtak datert 24.02.2023. Endringssøknaden omfattar fasadeendring og mindre endring av planløyving. Fasadar er endra som følgje av endra materialbruk på delar av fasadar. Planteikning for garasjeplan og plan 1/tun er endra som følgje av omdisponering av sykkelplassar frå garasjeanlegg til anlegget si første etasje/tun. I tillegg vil fjerning av oljetank og oljeutskiljar under bakken inngå i tiltaket.

Søknaden omfatta opprinneleg både endring i tiltaket og riving av eksisterande bygningar og oljetank og oljeutskiljar som er plassert under bakken. Etter dialog med ansvarleg søkjar vert søknaden om riving av bygningar over bakken behandla som eiga sak. Fjerning av tiltak under bakken vil inngå i endringssøknaden.

Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 22.05.2023 og supplerande dokumentasjon journalført mottatt 14.06.2023.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen har etterspurd oversending av illustrasjonar per telefon 13.06.2023. Tilleggsdokumentasjon vart mottatt 14.06.2023. Saksbehandlingsfristen er 3 veker frå søknaden er mottatt med tillegg for den tid det har tatt å supplera søknaden. Fristen er 13.06.2023.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i områdeplanen for Knarvik Sentrum, planid 1263-201002, er definert som område for bustad og kontor, BKB2.

Det er i vedtak datert 05.09.2022 gitt dispensasjon frå områdeplanen for Knarvik Sentrum for maksimal utnyttingsgrad og byggehøgde gitt i føresegn 3.1.4, og maksimal byggehøgde for takoppbygg i føresegn 3.1.2. I samsvar med vedtaket er

- maksimal utnyttingsgrad 250 % BRA
- maksimal gesims- og mønehøgde for del av tiltaket gitt ved kote + 49,6 mot nord og aust og kote + 43,6 moh på del mot sør (dvs. auka med 1,6 meter)
- maksimal høgde for takoppbygg gitt til 4,2 meter.

Det omsøkte tiltaket er vurdert å vera i samsvar med plan og gitt dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Omsøkt endring går fram av oppdaterte teikningar med teikningsnummer A2-100, A2-102, A3-501 og A3-502. Det vert elles vist til illustrasjonar journalført mottatt 14.06.2023.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endringar i forhold til gitt løyve.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Ingen endringar i forhold til gitt løyve.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det skal gjennomførast grunnundersøkingar og eventuell masseutskifting i delområdet BKB2 før igangsetjingsløyve for grunnarbeidet kan gjevast, jf. føresegn 3.2.1. Krav til opprydding i forureina grunn går fram av Forskrift om begrensing av forurensing (forureiningsforskrifta), kap. 2. Nødvendig løyve etter forureiningsforskrifta må liggja føre det vert gitt igangsetjingsløyve til eventuelle terrengingrep i forureina grunn, jf. vilkår i rammeløvet datert 24.02.2023.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift.

VURDERING

Plassering

Omsøkt endring vert godkjend slik det er søkt om.

Utforming av tiltaket går fram av oppdaterte teikningar med teikningsnummer A2-100, A2-102, A3-501 og A3-502 som er journalført mottatt 22.05.2023.

Det er lagt til grunn for godkjenninga at plassering av sykkelparkeringsplassar er i tråd med føresegn 3.1.13. Det må stadfestast at kravet er oppfylt før det vert gitt igangsetjingsløyve for tiltaket.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønns gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Utgreiing i form av materialpalett og konsept for estetisk utforming av bygningane må sendast inn seinast ved søknad om igangsetjingsløyve, jf. føresegn 1.8.1, slik det går fram av rammeløyvet datert 24.05.2023.

Regelverk

- Endring av tiltak er søknadspiktig etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-3/20-4, jf. 20-2, jf. 20-1.
- Kommunen sine fristar for sakshandsaming går fram av byggesaksforskrifta (SAK) § 7-1, jf. § 7-1 første ledd bokstav b).
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav til visuelle kvalitetar i tiltaket går fram av pbl. § 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl. § 29-5.
- Krav til avfallsplan følgjer av TEK § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal

det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at rammeløyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Ferdigstilling av tiltak

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket kan takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/5849

Med vennleg helsing
Alver kommune

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Tegning Ny plan_A2-100 - Plan U- etasje.pdf
Tegning Ny plan_A2-102 - Plan 1- etasje.pdf
Tegning Ny Fasade_A3-502 - Fasader.pdf
Tegning Ny Fasade_A3-501 - Fasader.pdf

Mottakarar:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
Orion Prosjekt AS	Postboks 449 Nesttun	5853	BERGEN