



Hlm Arkitektur AS
C. Sundts gate 1
5004 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/1651 - 20/5418

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
eilin.houlison.molvik@alver.kommune.no

Dato:
31.01.2020

Rammeløyve til etablering av nye Lindås barnehage - gbnr
108/283 Lindås

Administrativt vedtak. Saknr: 127/20

Tiltakshavar: Alver kommune (Tidl. Lindås kommune)
Ansvarleg søkjar: Hlm Arkitektur AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for etablering av nye Lindås barnehage med tilhøyrande uteareal på eigedomg bnr. 108/283. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 08.10.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass og kloakkanlegg.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.
4. Det skal seinast ved søknad om igangsetting dokumenterast at bod plassert i strid med byggegrense mot den Trondhjemske postveg er flytta.

Før det vert gjeve løyve til igangsetting av tiltak innanfor planområdet skal følgjande ligge føre, jf. føresegna § 2.3:

- Før det gis løyve til å setje i gang bygging (o_BBH) skal det være godkjent detaljplan for vatn, avlaup, overvatn og utfak for brannvatn
- Detalj-/byggjeplan for utbetring av veg, avkjørsle og kryss mot FV398, FV400 og FV57 (o_SKV1) skal vere godkjent av rett vegmynde og naudsynt avtale om gjennomføring vere inngått med rette vegeiar, grunneigar og tiltakshavar.

- Det skal gjerast greie for korleis eventuell ureina avrenning til Prestelva vert handtert.
- Eventuelle førebyggjande tiltak knytt til ureina avrenning til Prestelva skal vere gjennomført.
- Avkøyrsløse (o_SV) må vere opparbeid og sikra slik at anleggstrafikk og bruk av FV398 kan skje på ein trafiksikker måte.
- Det skal ligge føre renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) godkjent av NGIR.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
4. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
5. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Overskytande jord- og steinmassar i samband med gjennomføring av tiltak skal leverast i godkjent deponi.

Tiltak

Saka gjeld søknad om rammeløyve for etablering av nye Lindås barnehage med tilhøyrande uteområde og infrastruktur. Det er i søknad opplyst at barnehagen vil ha eit samla bruksareal (BRA) på om lag 1495 m² og samla bygd areal (BYA) på om lag 1204 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 18,69 % BRA.

Søknaden omfattar tiltak slik dei er synt i utomhusplan sist revidert 08.10.2019 (teikningsnr. L01).

Det vert elles vist til søknad mottaken 08.11.2019.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 08.11.2019 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Lindås barnehage/planid.: 1263-201803 er definert som byggeområde for barnehage felt o_BBH og tilhøyrande areal for parkering og køyretilkomst.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BRA.

Største tillaten kotehøgde ved andre takkonstruksjonar enn flatt tak er på kote c+71.

På utomhusplan er det i uteområdet mot sør plassert ein bod i tilknytting til leikeplass, bod er plassert i strid med regulert byggegrense i høve til den Trondhjemske postvei.

Av planomtalen går det fram at byggegrensa er lagt inn for å hindre at det vert ført opp bygg i nærleik til den Trondhjemske postveg.

I dialog med tiltakshavar går det fram at boden let seg flytte.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 108/311 ved brev av 09.11.2019:

(...)Viser til nabovarsel «Ny kommunal barnehage» og «Følgebrev for nabovarsel i forbindelse med søknad om rammetillatelse for ny kommunal barnehage i Lindås». Dette blir et nytt flott bygg som undertegnede synes bra for Lindåsbygden og gleder oss til det blir ferdigstilt!

Merknader på utenomhusplan og gjerdar

Vi har også fått brev fra Lindås kommune; Detaljplan Lindås barnehage. Her beskriver Lindås kommunen bl.a at en har i størst mulig grad søkt å ta vare på akebakken, og «Ved detaljutforming av barnehagen vil ein kunne sjå nærare på ivaretaking av akebakken».

Akebakken er ikke nevnt i følgebrevet fra HLM. Ut fra situasjonsplan fra HLM viser det heller ikke noe til akebakken. Undertegnede er usikker på ut fra nabovarselet hvor gjerdene skal gå, og om gjerdene og plassering av bod ved sandkasser kan komme i konflikt med akebakken.

Ønsker med dette at gjerdet ikke blir plassert i stoppsona av akebakken, og plassering av bod bygget ved sandkasser blir plassert på en slik måte at det ikke kommer i konflikt med akebakken.(...)

For merkna i heilskap vert det vist til dokument i saka

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad i epost datert 22.11.2019. Ansvarleg søkjar opplyser at:

(...)Det er mottatt en merknad for omsøkt tiltak Lindås barnehage. Denne kom når frist for merknader var utgått og etter at søknaden var sendt til kommunen. Vedlagt finner dere merknad. Det er også lagt ved kartutsnitt som viser berørt område.

Tilsvar til merknad:

Reguleringsplanen legger opp til at deler av akebakken kan benyttes til barnehageformål. Ved utformingen av barnehagen sitt uteområde har en valgt å ikke benytte seg av hele det regulerte arealet i dette området, for å spare mest mulig av akebakken. Allikevel så vil deler av stoppsonen til akebakken kunne komme i konflikt med uteområdet til barnehagen. Det er krav til minimum størrelse på inngjerdet uteområde til barnehagen. For å oppfylle dette kravet, og for å oppnå et mest mulig funksjonelt uteområde til barnehagen, så er det valgt å ta med denne delen av tomten som en del av barnehagen sitt uteområde.(...)



Det ligg og føre merknad frå Statens vegvesen datert 31.10.2019:

(...)Statens vegvesen viser til nabovarsel mottatt 28.10.2019. Varselet gjeld oppføring av nytt bygg på gnr. 108 bnr. 283 i Lindås kommune.

Det omsøkte bygget er del av nye Lindås barnehage. Det er opplyst at tiltaket er omfatta av reguleringsplan «Ny kommunal Lindås barnehage».

Vi gjer merksam på at Statens vegvesen har motsegn til denne planen og at denne er ikkje avklart med oss. Lindås kommune kan ikkje opne for utbygging på denne eigedomen, så lenge motsegn ikkje er avklart.(...)

For merknad i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 08.10.2019.

Tiltaka, med unntak av tidlegare nemnde bod, er plassert innanfor byggegrense i plan. Det vert stilt vilkår til at bod i strid med byggegrense vert flytta.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 61,2 og mønehøgde på kote ca. + 70. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 61 kring bygget.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Det ligg føre godkjent VA-rammeplan. Det er søkt om godkjenning av detaljplan for vann, avlaup, overvatn og uttak for branvatn jf. føresegna § 2.3 A, nr 2. Før det vert gjeve igangsttingsløyve skal detaljplanen vere godkjent.

Administrasjonen legg til grunn at detaljplan for vann, avlaup, overvatn mv. avklarar korleis avrenning til Prestelva vert ivareteke jf. føresegna § 2.3 A nr 4 og § 2.3 B nr 3 og VA-rammeplan.

Det må søkjast om løyve til påkobling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg. Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 40 parkeringsplassar (11 kortidsplassar og 29 tilsettplassar) samt 3 plassar for oppstilling av HC-bil.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser bygningsplassering, uteopphaldsareal, leveringsstad, parkering, HC-parkering, fortau og køyreveggar.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

I følgjebrev til søknad datert 08.11.19 har ein skildra handtering av massar i planområdet slik:

(...)For å oppnå en god massebalanse i prosjektet brukes masser fra grunnarbeidet for bygningsvolum i området mellom barnehagen og parkeringsplassen. Dette området utformes som en fylling med helning ca. 1:3. Fyllingen utformes for å gi en mest mulig naturlig overgang til eksisterende terreng, og skape en god visuell sammenheng mellom parkeringsplassen og barnehagen. Fyllingen brukes til å håndtere masseoverskuddet i prosjektet, slik at man oppnår massebalanse og unngår behov for bortkjøring av store steinmengder. Terrengutformingen slik den er vist på landskapsplanen tar utgangspunkt i teoretisk beregnet masseoverskudd, og kan ved behov tilpasses faktiske mengder. (...)

Visuelle kvalitetar

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

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal projekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan. Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Kommunen si samordningsplikt

Det ligg føre vedtak om samtykke frå Arbeidstilsynet datert 09.01.2020.

Det ligg føre vedtak frå miljøretta helsevern datert 07.11.2019.

Krav om rekkefølge

Rekkelfølgjekrav knytt til mellombels bruksløyve/ferdigattest for barnehagen med tilhøyrande uteområde, jf føresegna § 2.3 bokstav c:

C) Før (mellombels) bruksløyve / ferdigattest kan gjevast til barnehage (o_BBH) skal følgjande delar av planområdet vere opparbeidd og ferdigstilt:

- Utbetring av kryssområdet SKV1 som vist i reguleringsplanen
- Fortau o_SF1
- Veg o_SV
- Parkeringsplass o_SPA1
- Justering av veg o_SKV2
- Gangsamband frå o_SF1, gjennom o_BBH og/ eller o_GF1 til o_GT, jf. § 2.6
- Utomhusarealet til barnehagen
- Detaljplan for VA samt at uttak for vatn til brannsløkking være etablert
- Naudsynte tiltak knytt til overvatn eller tiltak i Prestelva, jf §§ 2.3 B) og 6.1

Kulturminne

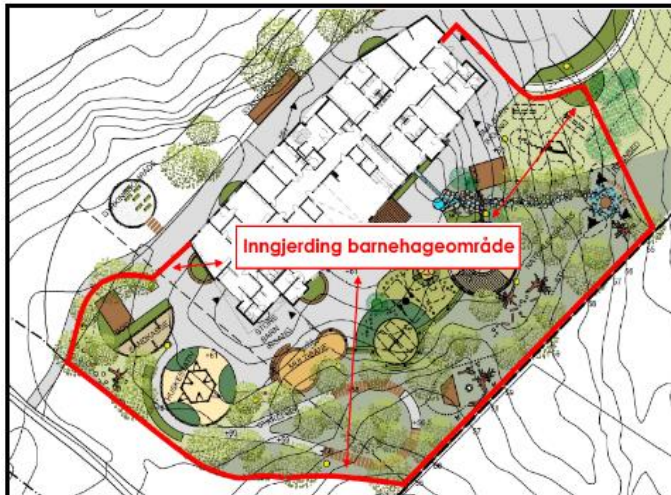
Ved funn av automatisk freda kulturminne i forbindelse med arbeid i terreng, skal arbeid straks stansast, i den grad det rører kulturminna eller deira sikringssone på 5 meter, jf. Kulturminnelova § 8. Melding skal straks sendast kulturminnemyndigheitene.

VURDERING:

Nabomerknad

Merknad frå gbnr 108/311:

Utsnitt frå utomhusplan for barnehagen (administrasjonen si avmerking av inngjerding):



Merknad knytt til akebakken vart vurdert ved 2.gongshandsaming av reguleringsplanen av kommunestyret 26.06.2019, og vert difor ikkje vurdert på nytt.

Ansvarleg sækjar har i saka gjort greie for at ein i prosjektet har vist omsyn til akebakken og avgrensa utbygging i området mot sørvest i planområdet.

Merknad frå Statens vegvesen, datert 31.10.2019:

Motsegn til reguleringsplanen vart trekt ved brev datert 11.11.2019 i historisk sak hjå Lindås kommune saksnr. 18/1317, då det i reguleringsplanen er teke inn rekkefølgekrav knytt til at kryssområde SKV1 skal vere ferdig utbetra før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest for barnehagen.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne tilfredsstillande visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Tiltaksklasse

Kommunen legg sækjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søker, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommun vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 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 frå melding om vedtak er motteke. 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/1651

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 før 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 dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Utomhusplan - L01_H03_A1
A0010-0002 - Situasjonsplan 1_1000
A0010-0003 - Situasjonsplan
A0040-0001 - Terrengsnitt
A0040-0011 - Snitt AA-BB
A0040-0012 - Snitt CC-DD
A0041-0013 - Fasade Nordøst og sørøst
A0041-0014 - Fasade Sørvest og nordvest
A0050-0001 - Perspektiv
A0050-0002 - Perspektiv 02
A0120-0101 - Plan 01
A0120-0102 - Plan 02

Kopi til:

Alver kommune (Tidl. Lindås kommune)	Postboks 4	5906	FREKHAUG
Alver kommune (Tidl. Lindås kommune)	Postboks 4	5906	FREKHAUG
Bertil Isaksen	Krambuhaugen 35	5955	LINDÅS
Heidi Andvik	Krambuhaugen 35	5955	LINDÅS
Hlm Arkitektur AS	C. Sundts gate 1	5004	BERGEN
Statens vegvesen	Postboks 8142 Dep	0033	OSLO
Vestland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	BERGEN

Mottakarar:

Hlm Arkitektur AS	C. Sundts gate 1	5004	BERGEN
-------------------	------------------	------	--------