



Byggesak

Besøksadresse: Kvernhusmyrane 41
Telefon: 5637 5000 Telefaks 5637 5001
Postadr.: Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø
E-post: postmottak@lindas.kommune.no
Heimeside: www.lindas.kommune.no
Kartside: www.nordhordlandskart.no
Org.nr: 935 084 733 Bank: 1503 22 54567

Arkiton as

PB 9 Slåtthaug
5851 BERGEN

Dykkar ref.

Vår ref.

2011/1917 - 0 -
795/2012

Arkivkode:

137/471

Sakshandsamar:

Benjamin Hicks

Telefon

56375000

Dato:

11.01.2012

Delegert sak

Rammeløyve på vilkår - bustad i rekkje med 4 bueiningar - gbnr 134/471 Hilland - Bustad 22-25

Vedtak

Kommunen gjev rammeløyveløyve til etablering av bustad i rekkje med 4 bueiningar som vist på teikningar og kart stempla mottekne den 21.09.2011, jf plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav a, jf § 21-2, 5. ledd. Løyvet omfattar også godkjenning av søknad om ansvarsrett som vist under avsnittet "Ansvar og kontroll". Dette løyvet omfattar ikkje murer og utvendige konstruksjonar og anlegg. Kommunen vil ta stode til desse tiltaka ved søknad om igangsettingsløyve. Søknaden omfattar heller ikkje interne gangvegar, opparbeiding av felles leikeplass, parkeringsanlegg og opparbeiding av areal for søppel og post.

Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1) Dette løyvet, med dei kart og teikningar det vert vist til, skal alltid vera tilstade på byggeplassen. Eventuelle endringar må søkjast om og godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.

2) **Tiltaket skal utførast etter gjeldande reguleringsplan med føresegner.**

3) Tiltaket må utførast etter teknisk krav gitt i byggeteknisk forskrift 2010.

4) Eigaren av eigedomen og ansvarlege føretak skal innordna seg reguleringsplanen med føresegner.

5) Eigedomen (bygget) skal knytast til offentleg vatn.

I samsvar med sanitærreglementet for Lindås kommune skal søknad om tilknytning og melding om utføring av sanitæranlegg sendast til kommunen si VVA-avdeling på særskilt skjema vedlagt turvande planar. Eigedomen (bygget) skal knytast til privat avlaup.

6) Bygget skal plasserast i samsvar med **reguleringsplanen**, med ferdig golv på **kote 23**.

Kontroll av plassering skal utførast av kontrollansvarleg landmålar før arbeid med grunnmur/ringmur vert sett i gang, og dokumentasjon med koordinatar og høgdeplassering skal sendast til kommunen omgåande. Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal også vedleggast søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest, jf pbl § 21-10.

7) Tiltaket må ikkje takast i bruk før ferdigattest eventuelt mellombels bruksløyve er gjeve, jf pbl § 21-10.

Tiltaket vert ikkje tillete sett i gang før det ligg føre løyve til igangsetjing. Igangsetjingsløyve vert gjeve etter at fullstendig søknad etter pbl § 21-2 femte ledd er sendt inn og kontrollomfang er definert.

Før igangsettingsløyve vert gjeve, skal følgjande dokumentasjon vera sendt inn og godkjent av bygningsstyresmaktene:

1) Det må leggest fram erklæring frå grunneigar på at Arkiton AS har dei privatrettslege rettar som søknaden føresetter.

2) Det må leggest fram rekneskap som er godkjent av Teknisk drift, for kor langt ein er komme på reinseanleggkvote på 135 einingar (jfr utbyggingssavtale).



- 3) Det må leggest fram dokumentasjon frå Teknisk drift på at gjenstående fellesanlegg frå førre delprosjekt er ferdig bygd.
- 4) Det må leggest fram tinglyst erklæring på at bustad 22, 23, 24 og 25 vert sikra 2 biloppstillingsplassar kvar i parkeringskjellar P4. Dette utgjør til saman 8 biloppstillingsplassar.
- 5) Det må leggest fram dokumentasjon på rett til påkopling av privat avlaupsanlegg, samt avtale om drift og vedlikehald av anlegget.
- 6) Det må sendast inn lengdeprofilar og anna teikningsmaterieil for omsøkte murar og utvendige konstruksjonar.
- 7) Det må sendast inn terrengprofil som viser eksisterande og planlagd terreng langs fasadane og fram til krosspunkt mellom nytt og gammalt terreng - og fram til eigedomsgrense.
- 8) Det må sendast inn utomhusplan til godkjenning. Utomhusplanen må vise at det vert opparbeidd 150 m² MUA for leik og rekreasjon for kvar bueining. Areala må vere eigna til føremålet. Utomhusplanen skal omfatte byggetomta samt FG7. Det må dokumenterast at kravet til uteopphaldsareal er stetta.
- 9) Det må opplysast kva for bustader innanfor felt 6 som skal ha trinnfri tilkomst.
- 10) Bustadspesifikasjon i matrikkelen må sendast inn ferdig utfylt.
- 11) **Dersom det ikkje vert søkt om dispensasjon må det sendast inn eit endra teikningsmateriale som viser, mellom anna, at byggverka vert plassert i samsvar med reguleringsplanen og dette løyvet.**

Før bruksløyve kan gjevast, må følgjande tilhøve vere stetta:

- 1) Avkjørsel, veg og hovudleidning for vass- og avlaupsanlegg vera opparbeidd, jf. pbl § 18-1.
- 2) Leikeareal (FL3) / gangveggar (FGV 6 og FGV 4) og felles grøntareal (FG7) må vere opparbeidd i samsvar med reguleringsplan og utomhusplan.
- 3) Tomta si uteareal skal vere ferdig opparbeidd i samsvar med godkjent utomhusplan.
- 4) Ferdigattest eventuelt mellombelsbruksløyve må vere utstedt for innvendig parkeringskjellar (P4) tilhøyrande bustad 22-25.
- 5) Utvendig parkering (P5) tilhøyrande bustad 17-34 må vere ferdig opparbeidd.
- 6) PS3 og PS4 må vere ferdig opparbeidd.

Før bruksløyve vert gjeve, skal følgjande dokumentasjon vera sendt inn og godkjent av bygningsstyresmaktene:

- 1) Det skal leverast "as built teikningar" av leidningsnett og utvendige VA-installasjonar ved tilknytting til offentleg leidningsnett, jf sanitærreglementet til Lindås kommune.

Søknaden

Søknaden omfattar oppføring av bustad i rekkje med 4 bueiningar, med samla bruksareal på 319 m². Søknaden er handsama som rammesøknad.

Nabotilhøve og andre sine kommentarar

Det er føreteke nabovarsling i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 21-3. Ingen merknader er registrert i saka.

Plangrunnlag

Eigedomen vert omfatta av bebyggelsesplan for Hilland Vest Felt 6. Plassering av bygningane avviker plasseringsmessig frå det som er skildra på reguleringsplankartet. Det kan vidare sjå ut som at noko av det utvendige anlegget ikkje er prosjektert i samsvar med plan. Endringar i den horisontale plasseringa av byggverka vil gje utslag for utforming av felles gangveg internt på tomta. Endringar med omsyn til gangvegen og plassering av bygga vil utløyse krav om dispensasjon. Kommunen vil ta stode til utvendige anlegg og konstruksjonar ved søknad om igangsettingsløyve. Endringar frå det som er regulert krev dispensasjonssøknad og ny nabovarsling. Søknaden burde difor avslåast med fullt gebyr. Kommunen har likevel godkjent søknaden på vilkår for å få fortgang i sakshandsaminga og hindre utsetting av byggearbeida. Dersom søkjar ønskjer å plassere byggverka som omsøkt må dispensasjonssøknad sendast inn seinast ved søknad om igangsettingsløyve.

Vatn og avlaup

Det ligg føre Teknisk drift sin godkjenning av VA-rammeplan for felt 6.

Det ligg føre byggeløyve til (hovud-)VA-anlegg av 17.02.10., der det er sett vilkår om igangsettingsløyve knytt til utføring av gjenstående arbeid på eldre fellesanlegg.

Det ligg føre avtale mellom AS Arkiton og Driftsavdelinga av 05.11.09., med oppfølgjande e-postar i februar 2010. Korleis utføringa skal skje er teke inn i avtalen av 05.11.09. Det ligg føre epost frå driftsavdelinga den 03.02.10, der det går fram at ein ikkje har innvendingar mot at det vert gjeve igangsettingsløyve.

I samsvar med utbyggingsavtale er det i samsvar med pkt.3, 4.ledd, sett ei "kvote" på 135 bueiningar når det gjeld kloakkrensing. Det må leggst fram rekneskap for kor langt ein er komme på kvoten. Rekneskapet skal godkjennast av Teknisk drift.

Veg, parkeringsløyvingar og uteopphaldsareal

Det er ikkje søkt om bygging av interne gangvegar. Søknad med naudsynt teikningsmateriell må sendast inn. Det same gjeld opparbeiding/bygging av FL3, P4, P5 og PS3. Kommunen vil ta stode til gangvegar, felles lekeområde og parkeringsanlegga når søknad vert sendt til kommunen til godkjenning.

Ut frå innsendt søknadsmateriale kan det sjå ut som at renovasjonsdunkane vert plassert på PS2. Biloppstillingsplassar må vere ferdig utbygd før det vert gjeve bruksløyve. Hovudveg, vegtilkomst fram til bueiningane, tilhøyrande utomhusområde og anna veganlegg skal vere ferdig opparbeid og plassert i samsvar med godkjent reguleringsplan før det vert gjeve bruksløyve.

Visuell utforming

Tiltaket har etter plan- og bygningsstyresmakta sitt skjøn gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til si funksjon og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf plan- og bygningslova § 29-2.

Plassering og høgdeplassering

Plassering av tiltaket skal utførast i medhald av dette vedtaket. For plassering gjeld toleransegrenser for områdetype 2, jf standarden "Plassering og beliggenhetskroll". Tiltaket si plassering skal koordinatutrekast, før utsetting av hushjørner på tomta.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplanen manglar versjonsnummer. Kommunen gjer merksam på at versjonsnummer skal stå på gjennomføringsplanen. Vi ber at dette vert gjort i framtida.

Bustadspesifikasjon i matrikkelen

Manglar.

Gebyr

Saka er slik den er utforma avhengig av dispensasjon frå godkjent bebyggelsesplan. Det er ingen fristar for søknader som tingar dispensasjon. Det vert sendt faktura til tiltakshavar.

C5.2. § 20-1	Gebyr
Basisgebyr (Enkel sak)	
C.5.2a1. Bygningar unntatt garasjar o.l.	11.900
Eining nr 2 (50%)	5.950
Eining nr 3 (50%)	5.950
Eining nr 4 (50%)	5.950
Tilleggsgebyr	
C.5.2b3. Tilleggsgebyr. Middels.	7.300
SUM	37.050

Ansvar og kontroll

Følgjande føretak har fått godkjent ansvarsrett:

Rolle	Tk	Ansvarsområde	Godkjent føretak	Org. nummer	S/L
SØK	1		Arkiton AS	951900923	S
PRO	1	Arkitektur	Arkiton AS	951900923	S

S; Sentral godkjenning, L; Lokal godkjenning.

Klagerett.

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jf. Lov om offentlig forvaltning.

Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing

Einar Urheim
Fagleiar byggesak

Benjamin Hicks
rådgjevar