



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/3923 - 19/9356

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
20.03.2019

Rammeløyve til etablering av bustadblokker, 76 nye bueiningar - gbnr 188/776 Gjervik ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 168/19

Tiltakshavar: Orion Prosjekt AS
Ansvarleg søkjar: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering av 76 bueiningar innanfor felt B9 område BBB, einingane er fordelt på blokk A, B, C og D. Blokk A og B har felles parkeringskjellar, Blokk C og D har felles parkeringskjellar. Det er i søknad opplyst at samla bruksareal (BRA) for tiltaket vert på om lag 8554 m² og bygd areal (BYA) på om lag 2760,7 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 115 % BRA.

Blokk A og B har samla 37 bueiningar medan Blokk C og D har 39. Det er opplyst at 62 av 76 bueiningar er universelt utforma, som utgjør 81,5 % av einingane som er omsøkt.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløp, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 28.12.18, endeleg komplettert 11.01.19.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 28.12.18. Søknaden vert rekna som komplett frå 11.01.19 då det i sak 19/53 vart godkjent teknisk plan for vatn- og avlaup jf. føresegna til planen § 2.2.1. Frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato 05.04.19.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Langheiane B8 og B9/planid. 1263-201602 er definert som bustadføremaal. Omsøkt tiltak gjeld etablering av blokkbebyggelse i felt B9,



område BBB, grad av utnytting går fram av plankartet og er opplyst til 115 %-BRA. Søknad gjeld utbygging av totalt 76 nye bueiningar.

Gjennom reguleringsføresegna § 5.2.1 går det fram at areal for parkering under dekke ikkje skal medrekna ved utrekning av grad av utnytting.

§ 3 Rekkefølgekrav

§ 3.1.1 Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve/ferdigattest for BKS1-3 og BBB skal følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:

- Oppheva kryssingspunkt over Lonsvegen, tilknytt o_SF2. Dei asfalterte punkta i rabatten på sørsida av Lonsvegen må fjernast, og det må etablerast ein kopling i rabatten som samsvarar med det nye kryssingspunktet.

§ 3.2 Innanfor planområdet

3.2.1 Før det blir gjeve midlertidig bruksløyve/ferdigattest for bustadar i planområdet skal følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:

- Turveggar innanfor o_GF1, jamfør § 7.2.1 og § 7.2.2
- Fortau o_SF2
- Renovasjonsanlegg + post
- Parkering for bil og sykkel
- Uteopphaldsareal f_BUT
- Ved ei trinnvis utbygging skal det setjast av og opparbeidast eit felles areal for leik og uteopphald for kvart område. Dette vil bli som følgjer:
 - BKS1: eit areal på min. 200 m² innanfor f_BUT.
 - BKS2: eit areal på min. 700 m² innanfor BKS2 .
 - BKS3: eit areal på min. 200 m² innanfor f_BUT.
 - **BBB: eit areal på 500 m² for kvar 20. bustadeining innanfor f_BUT.**
- Gjerde og sikring mot farlege skrentar, jf. § 5.3.1

3.2.3 Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve/ferdigattest for BBB skal følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:

- Teknisk infrastruktur: f_SKV2, f_SF3 og f_SV.
- Turveg o_GT
- Høgspenkabel innanfor H370_1 skal vere lagt i jordkabel.
- Tryggingstiltak mot ras- og skredfare
- Fortau f_SF4.
- Etablering av ei tydeleg, permanent markering av fotgjengararsoner i overflatedekket innanfor f_SV. Markeringa skal strekke seg frå f_SF4 til dei fire hovudinngangspartia på autsida av bygga innanfor BBB. Markeringa kan vere inntil 2,0 meter brei.

3.2.4 Ved ferdigstilling av siste byggjetrinn skal følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:

- Sti innanfor #1 som skal kople seg på sti o_Gv2 innanfor felt B7 i plan 1263_201003.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore sendt på intern høyring til Teknisk drift ved vegavdelinga og VA-avdelinga, samt til NGIB forebyggjande brann.

Det er henta inn slik uttale frå NGIB den 19.03.19:

NGIB (Nordhordland og Gulen Interkommunale Brannførebyggjande avdeling) har tidlegare vore i dialog med prosjektet ang rednings- og sløkkjeinnsats, og har ingen kommentarar til brannprosjekteringa.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Ut i frå dokumentasjon på nabovarsling kan det sjå ut som om at sameiget på eigedom gbnr 188/773 (Langheiane felt B10) ikkje er varsla om tiltaka. Det må ved søknad om løyve til igangsetting dokumenterast at nemnde er varsla/orientert om tiltaka. Vi viser særleg til dialog med omsyn til Langheiane felt B8 der det kom klage i forbindelse med sprengingsarbeid.

Plassering

Byggningsplassering går fram av situasjonsplan datert 26.06.16, sist revidert 27.12.18 versjon G. Bygningar er plassert i samsvar med regulert byggegrense.

Det er i søknad og på innsendt teikningsmateriale synt at dei omsøkte bygga ikkje overstig maks byggehøyde på kote c- 88 moh. Blokk A og B er opplyst å ha største gesimshøgde på kote c+ 85,5 moh, medan blokk C og D er opplyst å ha største gesimshøgde på kote c+ 84,5 moh.

Planeringshøgde i bakkant av blokk A og B er opplyst til kote c+ 71,5 moh og bak blokk C og D er den opplyst til kote c+ 70,5 moh.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Det ligg føre godkjenning av tekniske planar for vatn- og avlaup for felt B9 i sak 19/53, godkjenning datert 11.01.19.

Det er ikkje søkt om påkobling til offentleg vass- og avlaupsnett, det må ligge føre påkoblingsløyve for felt B9 seinast ved søknad om igangsetting.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Felt B9 er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Avkøyrsløp til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering på terreng, avkøyrsløp og interne køyreveggar i feltet. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng og plassering av bygningar i høve terreng.

Av føresegna § 1.2.3 går det fram at murar ikkje skal være høgare enn 1,5 meter utan at desse vert avtrappa, kvar avsats skal være på minst 1 meter. Vidare går det fram av § 1.2.3 at murar inn mot fjellskjæringar kan vere opp mot 2 meter utan avtrapping. Innanfor område BBB skal skjæringar beplantast med planter som er dekkjande og eigna for å motverke lang etterklangsløyd, sjå forøvrig føresegna til reguleringsplanen.

Vi legg til grunn at murar og skjæringar er prosjektert i samsvar med reguleringsplanen.

Det er i søknad opplyst at det ved søknad om igangsettingsløyve vert ettersendt detaljerte teikningar i høve utomhusareal leikeområder, landskapsutforming/bepplanting.

Vi legg til grunn at det og vert sendt inn teikningsmateriell på turveg og bru i høve område o_GT i område o_GF1.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast 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, jf. pbl. § 29-2.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10 jf. blankett nr. 5174), jf. pbl. § 29-5.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket etter TEK § 9-7.

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

Omsynssone

Det er i søknad gjort greie for at det er oppretta kontakt med BKK med omsyn til Høgspenst i fareområde H370_1. Før det kan gjevast løyve til igangsetting av arbeid innan området må det ligge føre dokumentasjon på at luftspenn er lagt i jordkabel, vurdering frå BKK, jf. føresegna § 8.3.1.

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 eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Det er gjennom reguleringsplanen identifisert området innan felt B9 som er klassert som rasfarlege, jf. føresegna § 8.2 jf §§ 8.2.1 og 8.2.2 og rasrapport.

Det er i vedlegg til søknad datert 28.12.18 gjort greie for planlagte tiltak innan områda som er identifisert som farlege. Av utgreiing til ansvarleg søkjar går det fram at delar dei områda som er identifiserte vert fjerna som følge av grunnarbeid knytt til etablering av bebyggelse i feltet. Øvrige område vert renska og sikra.

Av innsendt gjennomføringsplan går det ikkje fram at det er identifisert tiltak innanfor geoteknikk, prosjektering og utførsle og evt. tiltaksklasse.

Det må seinast ved søknad om igangsetting gjerast greie for kva tiltaksklasse ein plasserer sikringsarbeidet i med tanke på geoteknikk og evt. krav om obligatorisk uavhengig kontroll.

VURDERING

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

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

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for etablering av 76 nye bueiningar innan felt B9 område BBB i reguleringsplan Langheiane felt B8 og B9/planid.: 1263-201602 for oppføring av blokk A, B, C og D med tilhøyrande parkeringskjellar, køyreveggar og uteareal.

Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 26.02.16, rev G datert 27.12.18 (teikningsnr.: A2-001) med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og kloakkanlegg, løyve til påkobling skal liggje føre seinast ved søknad om igangsetting av tiltak innanfor planområdet.
3. Langheiane felt B9 får tilkomst til offentleg veg i samsvar med godkjent reguleringsplan. Veg og avkøyrsløse skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.
4. Det må dokumenterast at sameiget i felt B10, gbnr. 188/773 er varsla/orientert om tiltaka.
5. Ved søknad om igangsettingsløyve skal det liggje føre:
 - a) Avklaring med omsyn til rassikring og plassering av tiltaksklasse samt evt. behov for uavhengig kontroll geoteknikk.
 - b) Dokumentasjon på at høgspenit i luftline innan område H370_1 er lagt i jordkabel jf. føresenga § 8.3.1 evt. vurdering frå BKK.
 - c) Oversikt over bruksareal i blokk A og blokk B samt bruksareal i felles parkeringskjellar.
 - d) Oversikt over bruksareal i blokk C og blokk D samt bruksareal i felles parkeringskjellar.
 - e) Plan for massehandtering jf. føresegna § 2.4.1

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

1. Rekkefølgekrav i føresegna § § 3.1.1, 3.2.1, 3.2.3 og 3.2.4 nokre av desse er handsama i eigen sak jf. vedtak datert 11.01.19 i sak 18/3858, administrativt vedtak saknr. 033/19.
2. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
4. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

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 klagt 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.: 18/3923

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 helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Orion Prosjekt AS
Orion Prosjekt AS
Orion Prosjekt AS

Hagellia 6
Postboks 449 Nesttun
Postboks 449 Nesttun
Postboks 449 Nesttun

5914
5853
5853
5853

ISDALSTØ
BERGEN
BERGEN
BERGEN

Mottakarar:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Hagellia 6

5914

ISDALSTØ