



BO Arkitekter AS
Fantoftveien 16
5072 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/163 - 16/11384

Saksbehandlar:
Benjamin Hicks
Benjamin.Hicks@lindas.kommune.no

Dato:
27.04.2016

Rammeløyve til oppføring av bustadbygg med 36 husvære med parkeringskjellar - gbnr 188/757 - Knarvik

Administrativt vedtak. Saknr: 220/16

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av 36 husvære med felles parkeringskjellar og bosshus med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 4079,3 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 185 % BRA.

Andre tiltak som kan vere vist på eller skildra i innsendte søknadsmateriell, har kommune ikkje teken stilling til og er ikkje omfatta av dette løyve. Det same gjeld tiltak som er nemnt i saksutgreiinga men som ikkje er nemnt i førre avsnitt.

Det vert elles vist til søknad journalført 04.03.2016 og supplert 08.03.2016, 25.04.2016 og 28.04.2016.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Knarvik Terrasse (1263-200203) er definert som «bustader – blokker» .

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 225 % BRA.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre merknader frå styret i Sameiet Kvassnesveien 63/65 gnr. 188 bnr. 642 ved brev av 15.01.2016:

- Prosjektet fremstår som meir omfattende enn forutsatt med planlagt avstand 4 m til sameiets bygg, og tilhørende massive takflater.
- 36 boenheter vil medføre en merbelastning i et allerede belastet og uoversiktlig trafikkbilde i Kvassnesveien.



Det ligg føre slik merknader frå Sameiet Knarvik Terrasse (B2-blokken) gnr. 188 bnr. 749 som er deleier i Sameiet Knarvik Terrasse Fellesområde gnr. 188 bnr. 335 ved brev av 25.01.2016:

- Til grensen i sør er avstanden 4 meter som er under minstekravet på 6 meter iht. Plan- og bygningslovens § 29-4
- Bygget er i tillegg 12 meter høyt i forhold til gateplan, og fremstår derfor som ruvende og kraftig overdimensjonert i forhold til tomtens størrelse sammenlignet med de øvrige boligblokkene i sør
- I vest er bygget kun 2,5 meter fra fortau
- Krevet at bygget kuttes et par meter i vest for større avstand til Kvassnesvegen
- Krever at sørblokken fjernes, subsidiært at avstanden til tomten i sør økes til standard avstand på ca. 6 meter
- Mener at avtale om grenser er ugyldig
- Krever at det dimensjoneres for gjesteparkering inne på gnr 188 bnr. 757-tomten, enten i garasjeanlegget eller på gateplan.
- Krever at parkeringsplassene dimensjoneres slik at biler med normal størrelse får albuerom nok til å parkere.
- Krever at det nye fortauet ifm. Utbyggingen forlenges rundt hele svingen slik at det knyttes sammen med eksisterende fortau på oppsiden av svingen.
- Mener at det må etableres en tversgående rist midt i bakken eller at helningen på Kvassnesvegen endres slik at vannet ledes mot kummer som etableres i Kvassnesvegen.

Nabomerknader vert ikkje teke til følgje. Tiltaket er i samsvar med plan og krev ikkje dispensasjon frå øvrig regelverk. Sameiet Knarvik Terrasse Fellesområde har ikkje innvendingar mot prosjektet og har gjeve samtykke til plassering av tiltaka. Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknadene i skriv journalført den 04.03.2016. Det vises til denne i sin heilskap.

Unntak for kravet om ny varsling:

Ansvarleg søkjar ber om fritak for nabovarsel for bosshus. Kommunen meiner at varsel kan unnlatast då vilkåra for unnlatt varsling er oppfylt. Naboeigedomen har avgitt erklæring for skildra plassering.

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan journalført 25.04.2016. Eigar av gnr. 188 bnr. 335 har innhenta samtykke til at bosshuset kan plasserast 0 meter frå nabogrensa. Maks byggehøgde vert på kote 30,90. Tak over heissjakt er på kote 31,10. Tiltaket er plassert innafor byggegrense i plan. Plassering i horisontalplanet synes å vere i samsvar med pbl § 29-4 (2).

Vatn og avløp (VA-plan)

Teknisk drift opplyst at det er tilstrekkeleg kapasitet på offentleg VA anlegg og at eigedomen vil kunne tilkoplatt til offentleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Teknisk drift har den 04.05.2016 opplyst at innsendt VA-plan vil kunne godkjennast.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Avkjørsle til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan og innsendt situasjonsplan.

Ansvarleg søkjar har opplyst at bygget sett krav til 49 biloppstillingsplassar. I teikningsmaterialet som er sendt kommunen er det vist 47 innvendige biloppstillingsplassar i kjelleretasjen. I tillegg er det opplyst i skriv stempla motteken den 28.04.2016 at ein har blitt einig med grunneigar av naboeigedomen om

plassering av to plasser som er øremerka til prosjektet, og at signert avtale og plassering vil bli sendt inn ved søknad om igangsetting.

Etter kommunen si foreløpige vurdering vil overflateparkering på naboeigedom vere i samsvar med plan, og krev difor ikkje dispensasjon.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, leikeareal, ikkje *målsette* terrengmurar og andre murar, gangtilkomst og avkjørsle. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Kommunen kan ikkje ta stilling til murar som er skildra og plassert nærmare nabogrense enn 4 meter. Seinast ved søknad om igangsettingsløyve må det sendast inn lengdeprofiler og tverrsnitt av alle murar og plassering av murane på eit situasjonkart påført avstandlinjer til eigedomsgrensa. Det er berre mindre murar som kan godkjennast nærmare nabogrensa enn 4 meter utan samtykke eller dispensasjon frå pbl § 29-4.

Skildra murar vil bli vurdert ved søknad om igangsettingsløyve.

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, jf. pbl. § 29-2.

Etter punkt 2.2 i føresegnene til reguleringsplanen skal «kommunen godkjenne fargeforslag på hus og taktekking». Vi kan ikkje sjå at det er lagt ved fargeforslag på «hus og taktekking».

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 prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Ansvar

I medhald av SAK § 14-3 vert det sett krav om uavhengig kontroll av brannsikkerhet.

Avfallsplan

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

VURDERING

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønns 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

Privatrettslege tilhøve

Dette løyve inneber ingen avgjerd av privatrettsleg tilhøve.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a) vert det gjeve løyve til tiltak rammeløyve for oppføring av 36 husvære med felles parkeringskjellar og tilhøyande anlegg på følgjande vilkår:

1. Tiltaka skal plasserast som vist i situasjonsplan motteken 25.04.2016 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3
2. Veg fortau og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent situasjonsplan og krav sett av lokal vegmynde
3. Ikkje noko arbeid må utførast utover det som er omfatta av løyvet. Eventuelle endringar må søkjast om og godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast
4. Tiltaka skal plasserast i samsvar med situasjonsplan journalført 25.04.2016. Ferdig golv 1. etasje skal ligge på kote 18,60
5. Eigedomen (bygget) skal knytast til offentleg vatn og avløp. Søknad om påkopling må sendast inn til godkjenning
6. Eigaren av eigedomen og ansvarlege føretak skal innordna seg reguleringsplanen med føresegner
7. Tiltaket skal utførast etter gjeldande reguleringsplan med føresegner
8. I medhald av SAK § 14-3 vert det sett krav om uavhengig kontroll av brannsikkerhet

Før igangsettingsløyve for tiltaket vert gjeve må følgjande vilkår vere stetta:

1. Det må sendast inn lengdeprofiler og tverrsnitt av alle murer og plassering av murane på eit situasjonskart påført avstandlinjer til eigedomsgrense
2. Det må sendast inn fargeforslag på «hus og takteking» til godkjenning
3. Det må dokumenterast at påkoplingsløyve er gitt
4. Det må dokumenterast at VA-planen er godkjent
5. Det må dokumenterast rett til 2 biloppstillingsplassar på nabogrunn

Før bruksløyve/ferdigattest for tiltaket vert gjeve må følgjande vilkår vere stetta:

1. Før bruksløyve kan gjevast, må avkjørsel, veg og hovudleidning for vass- og avlaupsanlegg vera opparbeidd, jf. pbl § 18-1
2. Utomhusareal må vere opparbeidd og tilplanta i samsvar med godkjent utomhusplan/situasjonsplan
3. Fortauet må verte ferdig opparbeida og godkjent av lokal vegmynde
4. Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedleggast søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest, jf pbl § 21-10

Dette løyvet, med dei kart og teikningar det vert vist til, skal alltid vera tilstade på byggeplassen.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

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, ver venleg og referer til saknr.: 16/163

Avfall

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

Ferdigstilling

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.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

- *Avkjørsle til offentleg veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.*
- *Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.*
- *Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.*

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Benjamin Hicks
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Robert Fredheim	Styreleder	5914	ISDALSTØ
Sameiet Knarvik Terrasse Styret	Kvassnesvegen 55	5914	ISDALSTØ
Stolz AS	Damsgårdveien	5160	LAKSEVÅG
	145		

Mottakarar:

Mottakarar:

BO Arkitekter AS
Rune Matre

Fantoftveien 16 5072

BERGEN