



Åsane Byggmesterforretning AS
Postboks 234 Ulset
5873 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/2059 - 19/22801

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
KBJ@lindas.kommune.no

Dato:
31.07.2019

Løyve til oppføring av blokk med 10 bueiningar i felt BB1 i Kubbaleitet - gbnr 137/66 Alver

Administrativt vedtak. Saknr: 436/19

Tiltakshavar: Sommerro Panorama AS
Ansvarleg søkjar: Åsane Byggmesterforretning 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 blokk med 10 bueiningar innan område BB1 i reguleringsplan Kubbaleitet. Samla bruksareal (BRA) for tiltaket er i søknad opplyst til om lag 1180 m² og bygd areal (BYA) til om lag 469 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 36,71 % BYA.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar. Opparbeiding av veg, o_V3, parkeringsplan f_PP1 og avkøyrsløp til parkeringsplass er handsama i eiga sak jf. vår sak 18/1501. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 05.07.19, med tilleggsopplysningar mottekne 29.07.2019.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 05.07.19 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne datoen.

Planstatus

Areal ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kubbaleitet/planid.: 1263-201215 er definert som bustadføremaal, bustadblokker, område BB1.

Tillaten grad av utnytting etter gjeldande plan er 50 % BYA.

Maks byggehøgde er på plankartet sett til kote c+ 29.

Maksimalt tal ureiningar som kan etablerast innan BB1 er 20 bueiningar jf. føresegna § 5.3.1.

§ 2.1 Parkering

Tal parkeringsplassar per bueining skal vere i samsvar med gjeldande parkeringsnorm for Lindås kommune.

Sykkelparkering skal i BB1 – BB5 løysast privat i utvendig bu.

For BB1 skal det leggst til rette for 40 sykkelparkeringsplassar .

For BB2 skal det leggst til rette for 54 sykkelparkeringsplassar.

For BB3 skal det leggst til rette for 64 sykkelparkeringsplassar .

For BB4 skal det leggst til rette for 64 sykkelparkeringsplassar.

For BB5 skal det leggst til rette for 32 sykkelparkeringsplassar.

Det skal setjast av 2.5 % parkering til rørslehemma i parkeringshusa.

For felt BB1 – BB5 skal 10 % av parkeringsplassane tilretteleggast for elbil (ladestasjon).

Vår understrekning.

§ 3 Rekkefølgekrav for område BB1 jf føresegna.

- 3.1 Utbygging av VA – anlegget skal fylgje utbyggingstakta for planområdet. VA – rammeplan skal ferdigstillas i høve utbyggingsavtale med kommunen.
- 3.2 Parkeringsplassar i f_P1 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve i BB1.
- 3.5 Støytiltak mot gnr 137 bnr 45, 48, 53, og 739 skal vere etablert før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadbygging innanfor planområde.
- 3.6 Kjøreveg o_V3 skal vere opparbeid fram til BB1 og BB3 før det vert gjeve bruksløyve for BB1 og BB3.
- 3.16 Fortau o_F1-o_F5 fram til BB1 og BB3 skal vere ferdig opparbeid før det vert gjeve bruksløyve for BB1 og BB3.
- 3.21 Felles leikeplass f_L3 skal vere ferdigstilt med ulike leikeapparat før det vert gjeve bruksløyve i BB1.
- 3.34 Det kan gjevast bruksløyve til inntil 30 bustadeiningar innanfor planområdet før krysset o_V3 og o_V4 skal være ferdigstilt. Rekkefølgekravet knytt til opparbeiding av krysset vert sett på som oppfylt dersom tiltakshavar/grunneigar har inngått utbyggingsavtale med Lindås kommune, og oppfylt sine forpliktingar til gjennomføring av tiltaket.

§ 5.3 Bustader -blokker

- 5.3.1 Innanfor BB1 kan det oppførast 2 bustadblokker med 3 etasjar. Maksimalt tal bueiningar innan feltet skal vere 20. Tillat tomteutnytting er % BYA = 50.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 28.06.19.

På situasjonsplanen er omsøkt bygningsmasse plassert innanfor regulert byggegrense for område BB1, minsteavstand til nabogrense er 21,8 meter og avstand til offentleg veg er 19,1 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 18 og største byggehøgde på kote ca. + 28,3. Det er søkt om planeringshøgde mot nord på kote + 20,9 og mot sør på om lag kote c+ 18.

Vatn og avløp (VA)

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

Det ligg føre godkjend VA-rammeplan. Etablering av VA fram til område BB1 er godkjend i 2 byggetrinn, trinn 1 i sak 18/74 og trinn 2 i sak 18/1501. Tiltaket skal knytast til offentleg vatn- og avløpsanlegg.

Det må leverast søknad om løyve til tilknyting til kommunalt vatn og avløp.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkøyrslø til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan. Det ligg føre godkjenning av teknisk vegplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass 31 bilar. Oppføring av garasje/carport må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrslø.

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

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.

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.

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.

VURDERING

Støytiltak mot gbnr. 137/45 jf. rekkefølgekrav i føresegna § 3.5

Det er i sak 19/390 i administrativt vedtak saknr. 252/19 datert 30.04.19 gjeve dispensasjon frå reguleringsplan for etablering av støyskjerm, dispensasjon er gjeve på vilkår.

Etablering av støyskjermen vil vere søknadspliktig, og vi kan ikkje sjå å ha motteke søknad om etablering av denne. Søknad kan eventuelt sendast inn som søknad om endring av løyvet til etablering av infrastruktur, administrativt vedtak. Saknr: 266/18, datert 29.05.2018.

Rekkefølgekrav i føresegna tilseier at ein ikkje kan gje IG før støytiltaka er på plass. I og med at støyrapporten frå Sweco, datert 31.06.2017, konkluderer med at støytiltak mot denne vegen ikkje er nødvendig, kan ikkje rekkefølgekravet vera eit reelt krav som hindrar handsaming av søknaden i eitt trinn. Utbyggar vil likevel setta opp støygjerde mot gbnr 137/45, 48, 53 og 539, etter avtale med eigarane.

Det er frå før gjeve løyve til etablering av

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. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for etablering av blokk med 10 bueiningar i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 28.06.2019, jf heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Tiltaksklasse vert godkjend slik det er søkt om, jf. SAK § 9-3.**
- 3. Tiltaket skal knytast til kommunalt VA-anlegg og utførast i samsvar med godkjent VA-rammeplan.**
- 4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Avkjørsla skal opparbeidast i samsvar med godkjent situasjonsplan datert 28.06.2019.**

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande 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.**

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.: 19/2059

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 bygggearbeidet 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

Knut Bjørnevoll
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Reigstad Bygg og Eigedom
Sommerro Panorama AS

Osterfjordvegen 5914
124

ISDALSTØ

Åsane Byggmesterforretning AS

Mottakarakar:

Åsane Byggmesterforretning AS

Postboks 234 5873
Ulset

BERGEN