



Forum Arkitekter AS
Damsgårdsveien 16
5058 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/6840 - 14/23393

Saksbehandlar:
Tor Hegle
Tor.Hegle@lindas.kommune.no

Dato:
28.10.2014

Rammeløyve. Gbnr 138/21 Tveiten

Administrativt vedtak. Saknr: 14/6840

Tiltakshavar: F.G. Eiendom AS, Langeland Gård, 5918 Frekhaug
Ansvarleg søkjar: Forum Arkitekter v/Anne Carlsen, Damsgårdsveien 16, 5058 Bergen
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av boligkompleks med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 8.161 m² og bygd areal (BYA) ca. 1.009 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 188% % BRA.

Det vert vist til søknad motteke 25.10.13., samt utfyllande opplysningar mottatt 11.06.14, 17.10.14., 20.10.14., 24.10.14. og 28.10.14.

Søknaden omfattar rammeløyve for – 36 Bustader, Bossanlegg, - Terrassemurar, - Støttemurar, - Kaianlegg, - Tilkomstveg, - Interne gang- og køyrevegar, - Kommunikasjonsanlegg (gangbruer/trapper og ramper), - Parkeringsanlegg på 1196 m² med 49 p-plassar inne - samt 6 p-plassar ute.

Om saksbehandlinga

Det er sendt førespurnad til ansvarleg søkjar om utfyllande opplysningar.

Desse er mottat 17.10.14., 20.10.14., 24.10.14. og 28.10.14.

Det er lagt fram private rettar til å ta i bruk eigedomsgrunnen til gbnr 138/4.

I dei seinaste dokumenta er situasjonsplan og hus B endra.

Det er vidare lagt ved nabosamtykkje til avstand etter Pbl§29-4 frå eigar av gbnr 138/4.

Behandling av rammesøknaden var avhengig av godkjenning av endring av reguleringsplan.



Det vart sendt ut melding til søkjar om dette.

Endring av reguerlingsplanen vart godkjent i kommunestyret 12.06.2014. Søknaden var soleis klar for handsaming 12.06.2014 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Ei sak skal vere tilstrekkeleg opplyst for å kunne takast til behandling. Det går fram av korrespondansen med ansvarleg søkjar at rammesøknaden har vore for ufullstendig til å behandle. Dei tilsendte utfyllande opplysningane hadde endringar som var omfattande (m.a. reviderte teikningar, sitplan og avtale med nabo). Frista for saksbehandling har soleis ikkje vore gjeldande. Saka var komplett med den siste oversendinga 28.10.14.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Tveiten, Gbnr.138, bnr 21 m.fl. Planid: 1263-201104. Godkjent i kommunestyret 12.06.2014.

Nabovarsel

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

Fritak for nabovarsling.

Dei seinaste endringane i situasjonsplanen og teikningane for hus B datert 24.10.14., er vedlagt skriftleg samtykkje frå rørt nabo. Samtykkjet vert rekna som tilstrekkeleg nabovarsling. Endringane kan soleis bli fritatt for ny nabovarsling.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjons/utomhusplan mottatt 25.10.2013, revidert 23.05.14., 17.10.14., 20.10.14., og seinast 24.10.14.

Vatn og avløp (VA)

Eigedommen må sikrast lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avløp.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedommen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg i samsvar med pbl. § 27-4. Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkjørsle. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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. Det visast til reguleringsplanen sitt pkt. 2.3.5.

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.

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

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 2. Føretaket Forum Arkitekter AS, org.nr. 96605870903, har søkt ansvarsrett som ansvarleg søkjar (SØK). Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

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§20-2 vert det gjeve rammeløyve til tiltak for oppføring av bustadkompleks på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 2, med heimel i SAK§9-3.**
Branntryggleik vert godkjent i tiltaksklasse 3, og krav til uavhengig kontroll.
- 2. Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaupsanlegg.**
Det vert her vist til føresegnene sitt pkt.2.3.3. Det må dokumenterast sikring av drikke- og slokkevatn samt avlaup før / sendast til behandling i samband med - søknad om løyve til igangsetting.
- 3. Plassering av tiltaket skal følgje situasjons/Utomhusplan revidert 24.10.14.**
- 4. Plan for masseutskifting.** Føresegnene sitt pkt.2.1.1. med omsyn til plan for masseutskifting. Planen må bli godkjent før / sendast til behandling i samband med søknad om løyve til igangsetting.
- 5. Tilkomst skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.** I samband med utbygging av fortau langs Kyrkjevegen, må det leggest fram ein plan korleis vegen skal sikrast i anleggsperioden. (Føresegnene pkt. 2.3.4./2.3.5)
- 6. Rekkefølgekrav i planføresegnene i samband med søknad om løyve til igangsetting og mellombels bruksløyve.** Det vert her vist til føresegnene sitt pkt.2.3. Med heimel i Pbl§21-3, vert det soleis fritatt for ny nabovarsling.

7. **Fritak frå krav til nabovarsel.** Det vert vist til revidert situasjonsplan og teikningar mottatt 24.10.14., som er vedlagt skriftleg samtykkje frå rørt nabo. Samtykkjet vert rekna som tilstrekkeleg nabovarsling. Med heimel i Pbl§21-3, vert det soleis fritatt for ny nabovarsling.

Med heimel i PBL§23-4 vert det gitt godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

Funksjon	Føretak	Org.nr	L/S*	Tilt.kl.	Ansvarsområde
SØK	Føretaket Forum Arkitekter AS	96605870903	S	3	Heile tiltaket
PRO					
UTF					

*S = Sentral godkjenning. L = Lokal godkjenning.

Det er ein føresetnad for vedtaket at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av SAK kapittel 10.

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.: [flett inn arkivsak id]

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 føre 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.

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.

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

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

Gebyr

Saka er handsama innafor fristen sitt utløp. Gebyr for sakshandsaming vert sett i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ vedteke av kommunestyret den 13.12.2012. Det vert sendt faktura til tiltakshavar.:

Kode	Skildring	Tal	Sum
C.5.2b	Ny bueining. Den første	1	12.400
	Ny bueining. Den andre	1	9.300
	Dei neste, per bueining – kr. 6.200	34	210.800
C.5.2f	Parkeringshus/anlegg	1	9.600
	Arealtilegg over 100m2 - kr. 40/1m2	1011	40.440
C.5.32	Godkjenning av ansvarsrett der det ligg føre sentral godkjenning.	1	1.000
	Totalt gebyr å betala		283.540

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Tor Hegle
einingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

F.G. Eiendom AS

Langeland Gård 5918

FREKHAUG

Mottakarar:

Forum Arkitekter AS

Damsgårdsveien 5058
16

BERGEN