



Erstad & Lekven Utbygging AS
Paradisalléen 8
5232 PARADIS

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/7672 - 15/19906

Saksbehandlar:

Kristin Nielsen

kristin.nielsen@lindas.kommune.no

Dato:

09.07.2015

Dispensasjon og rammeløyve for oppføring av to bustadblokker og rekkehus med tilhøyrande anlegg - gbnr 188/769 Gjervik ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 301/15

Tiltakshavar: Erstad & Lekven Utbygging AS
Ansvarleg søkjar: Erstad & Lekven Utbygging AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av to bustadblokker med 35 leilegheiter til saman - som er bygd saman med ein underliggande, felles parkeringskjellar - eit rekkehus med fem bueiningar og tilhøyrande biloppstillingsplassar, utvendig parkeringsplass felles med felt B7/gbnr 188/770, grunn- og terrengarbeid, opparbeiding av avkøyrsløse for brannkøyretøy, interne fellesvegar, opparbeiding av felles leikeplass, opparbeiding av postområde og renovasjonsområde, offentleg sti og gangveg gjennom planområdet.

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.

Bruksareal (BRA) er opplyst til å vere 5186 m². Rekkehuset utgjer 592,0 m² av desse, bustadblokkane utgjer 1626,7 m² og 1624,7 m², mens garasjeanlegget utgjer 1342,6 m². Utnyttingsgrad er opplyst å vere 93,9% BRA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegnene på to punkt, i tillegg til dispensasjon for ekstra avkøyrsløse for brannkøyretøy:

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567
Org.nr. 935 084 733



- 3.5.1 (...) Det skal etablerast parkeringsplassar i underetasje med 1,5 plasser per bueining.
- 4.4.1 F_PP1 er felles gjesteparkingsplass for B6 og B7 med til saman 33 parkeringsplassar.
- Det søkast om avkøyrsløse som ikkje er vist i det vedtekte plankartet.

Det vert elles vist til søknad motteke 26.11.2014 og supplert 19.01., 20.01., 21.01., 02.02., 03.02., 05.02., 06.02., 09.02., 11.03., 18.05., 19.05, 20.05. - alle suppleringar føreteke i 2015 - samt 24.06., 29.06. og 08.07.2015.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då den var mottatt. Det har vore utstrakt korrespondanse mellom ansvarleg søkjar og byggesaksavdelinga. Sjå saka for utfyllande informasjon.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 29.06.2015. Etter pbl. § 21-7 første ledd jf. SAK 10 § 7-2 er det ikkje lovfesta frist for sakshandsaming av søknadar som gjeld dispensasjon frå reguleringsplan.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for «Langheiane felt B6 og B7» med planid 1263-201003 er definert som område for bustader: blokker og konsentrert småhus.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 95% BRA. Vi gjør merksam på at ved ein eventuell frådeling i samsvar med plan, vil det måtte opplysast om utnyttingsgrad for den einskilde tomt innanfor felt B6. Skulle det vise seg at utnyttingsgraden er høgare enn det som er skildra i planen, vil ein måtte søkje om dispensasjon.

Rekkefølgekrav i plan:

2.10.2 Følgjande tiltak må vere utført før det kan gjevast mellombels bruksløyve eller ferdigattest for bustader i planområdet:

- Opparbeiding og ferdigstilling av teknisk infrastruktur.
- Opparbeiding av opphøgd gangfelt over Lonsvegen etter tilvising frå teknisk etat.
- Opparbeiding og ferdigstilling av køyreveg.
- Opparbeiding og ferdigstilling av leikeareal og opphaldsplassar med sikringsgjerde. LEIK 2 skal seinast ferdigstillast saman med B7.
- Opparbeiding av allmenn tilgjengeleg sti / gangveg gjennom området.
- Eablering av renovasjonsanlegg.
- Ferdigstilling av gjesteparkering.
- Utbyggingstakt skal vere i samsvar med det til ei kvar tid gjeldande bustadbyggeprogrammet til Lindås kommune.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå:

1. Reguleringsføresegnene punkt 3.5.1:
«(...) Det skal etablerast parkeringsplassar i underetasje med 1,5 plasser per bueining.»
2. Reguleringsføresegnene punkt 4.4.1:

«F_PP1 er felles gjesteparkeringsplass for B6 og B7 med til saman 33 parkeringsplassar.»

3. Reguleringsplanen:

Ein ekstra avkøyrsløse som ikkje er vist i plankartet, for brann-/utrykkingskøyretøy.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

1. og 2.:

«Tomtefelt Knarvik Aust, felt B6, ble kjøpt fra Lindås tomteselskap som en regulert tomt. Reguleringsbestemmelser til reguleringsplanen for Knarvik Aust ble vedtatt i Lindås kommune den 21.5.2010 og er utgangspunkt for den detaljreguleringen som senere er utført. I parkeringsbestemmelsene for Knarvik Aust er vedtatt at den til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekt for Lindås kommune skal legges til grunn for utregning av antall parkeringsplasser. Det er videre oppgitt av felt B1 og B2 skal ha 1,4 plasser per boenhet. Felt B8-B10 skal ha 1 plass under bygg + 0,4 plasser per 100 m² BRA. Det vil si litt i underkant av norm for disse 4 nabofeltene til det området vi regulerer. I senere utformet planskildring til detaljreguleringsplanen for felt B6 og B7 (plan-ID 1263-201003) skriver reguleringsarkitekten at det «I følge vedtektene til bygningsloven for Lindås kommune skal det vera 1,5 plass per husvære». Dette samsvarer med bestemmelsene i kommuneplanen. Dispensasjonssøknaden for B6 omfatter følgende to punkter i reguleringsbestemmelsene for Langheiane: « 3.5.1 Parkeringshusa for felt B6 og B7 skal liggje innanfor områda for bustadformål. Det skal etablerast parkeringsplassar i underetasje med 1,5 plasser per buening.» «4.4.1 F_PP1er felles gjesteparkeringsplass for B6 og B7 med til saman 33 parkeringsplassar.

(...)

Det har oppstått en feil i reguleringsbestemmelsene for B6 og B7. Reguleringsplan for Knarvik Aust tillater 1,5 plasser per boenhet. Det har oppstått et avvik fra dette i reguleringsbestemmelsene til detaljreguleringsplan. Prosjektet får nøyaktig samme utforming som før. Det som bygges under bakken vil ikke vises for naboer og omgivelser. I forhold til illustrasjon (utomhusplan) som ligger ved saken har det blitt gjort en endring ved at p-plass ved rekkehus er tatt vekk. Det betyr at området vil framstå som mer grønt enn vist i illustrasjon reguleringsplan. Arkitektene har i tegninger og arealberegninger som har vært benyttet i planfasen benyttet 1,5 plasser per boenhet, det var jo det som var forutsetningen.

(...)

Sammendrag av søknad om dispensasjon

Det har oppstått en utilsiktet feil i reguleringsbestemmelsene om parkering for Langheiane B6. Vi søker om dispensasjon fra bestemmelsene om utvendig og innvendig parkering (punkt 3.5.1 og 4.4.1. i reguleringsbestemmelsene). Det blir fortsatt slik at parkeringshus for felt B6 og B7 ligger innenfor områdene for boligformål, men at parkeringsplasser i underetasje endres til minimum 1 plass per boligenhet. Det skal samlet være minst 1,5 plasser per boenhet på utvendig parkering og i parkeringshus. Dispensasjonssøknaden medfører ingen synlige endringer i utformingen av prosjekt med utomhusanlegg i forhold til vedtatte planer.

Det er med dette dokumentert at 1,5 p-plasser per enhet er i samsvar med overordnede planer og i samsvar med det andre som bygger i større skala i nærområdet nylig har fått godkjent. Den omsøkte dispensasjonen vil medføre at det på B6 bygges med minst samme antall parkeringsplasser som det andre har fått godkjent i tilsvarende prosjekter like i nærheten.»

3.:

«Det er utarbeidet arealkart for detaljreguleringsplanen for felt B6 og B7 (plan-ID 1263-201003). Dette kartet ligger tilgjengelig på nett. Utover dette viser vi til illustrasjon/situasjonsplan som har fulgt saken. For å gjøre saken lettere å forstå har vi laget utsnitt med sammenstilling av disse to planene. Det er reguleringsplanen som er bindende. På illustrasjonen er vist en gangveg som også skal kunne benyttes som tilkomst for brannbiler. Den vil normalt være avstengt, men må være kjørbær i tilfelle brann. Vi har nå søkt om rammetillatelse for prosjektet og i den forbindelse har vi fått en merknad fra Lindås kommune. De mener at avkjørsel til gangvegen skulle vært vist på selve plankartet, det er ikke nok å vise det på illustrasjonen. Derfor pålegges vi å søke om dispensasjon for denne avkjørselen.

Dispensasjonssøknad, avkjørsel:

Gjelder for søknad om rammetillatelse for prosjektet. Det søkes med dette om aksept for avkjørsel slik vist på illustrasjonsplan. Avkjørselen skal brukes som adkomst til gangveg, men må dimensjoneres til bruk for utrykningskjøretøy i tilfelle brann.»

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn to uttalar frå Teknisk drift i Lindås kommune, datert 24.06.2015 og 08.07.2015.

Uttale nr. 1:

«Emne: Uttale avkjørsle for brannkjøretøy

Teknisk drift syner til førespurnad om uttale om løyve til å etablere ny avkjørsle for brannkjøretøy over kommunalt fortau ved gbnr 188/769 Gjervik Ytre. Teknisk drift vil gje løyve til dette på følgjande vilkår:

- Avkjørsle skal være opparbeida slik at den tilfredsstillar tekniske krav til utforming som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler frå offentlig veg, Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming, svingradius, sikt, drenering under avkjørsle, samt at ein skal kunne snu på eigen grunn.*
- Svingradius i avkjørsle skal være minimum $r=6m$ (krav frå Lindås og Meland brannvern).*
- Siktzone vert, grunna kryssing av kommunalt fortau, sett til 5 x 30 meter.*
- Ved kryssing av fortau skal fortauskant senkast med kantstein. Høgde skal være slik at det ikkje vert attraktivt å nytte fortau til parkering. Terskelhøgde skal ikkje overstige 15cm og ikkje være lågare enn minimum 5cm. Ytterkant av fortau skal, i avkjørsle, ha gjennomgåande høgde. Alle tilpassingar til veg og fortau skal utførast på eigen grunn. Tilpassing skal utførast slik at vegen- og fortouets tekniske standard og funksjon vert oppretthalde.*
- Avkjørsle skal berre nyttast som avkjørsle for brannkjøretøy. Det skal setjast opp bom som hindrer anna bruk av avkjørsle. Kjørevegen inn i feltet skal skiltast etter krav frå Lindås og Meland Brannvesen.*
- Ei føresetnad for løyve er at Lindås og Meland brannvern godkjenner avkjørsle for brannkjøretøy. Dersom Lindås og Meland brannvern har tilleggsvilkår for etablering av avkjørsle, skal disse også gjelde.*

Det er §§ 40-43 i Veglova, forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler frå offentleg veg», samt vegnormal N100 som gjev heimel for at vegmynde skal setje krav til avkjørsler frå offentleg veg.»

Uttale nr. 2:

«Emne: Uttale utforming av avkjørsle frå kommunal veg i planområdet – gbnr 188/769

Teknisk drift syner til førespurnad om uttale om siktkrav til avkjørsle frå regulert kommunal veg ved gbnr 188/769.

Avkjørsle er tilkomst til felles garasje for 35 bueiningar i 2 punkthus og 5 rekkehus på gbnr 188/769 . Dette medføre at vegen vert trafikkert. Etter å ha diskutert saken med Arne Eikefet vert sikt i avkjørsle er sett til minimum 4x30m da trafikkmengde i avkjørsle til sekundærvæg er rekna til å være over 100 passeringar per døgn.

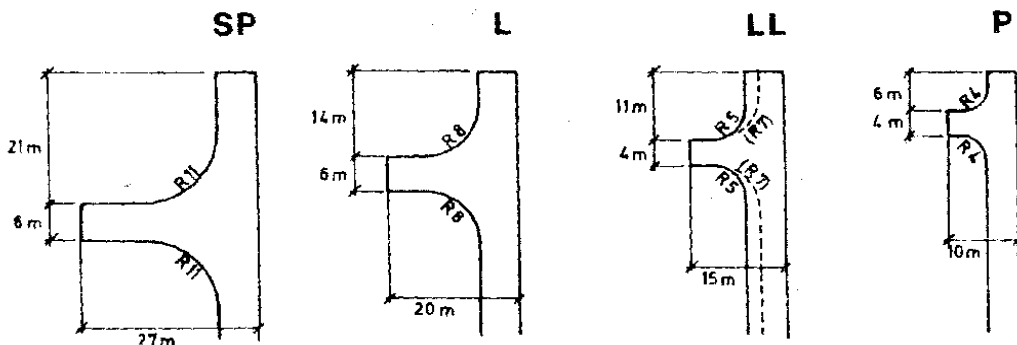
Berekning av ÅDT i avkjørsle: 40 bueiningar x 3,5 bilturer per eining = 140 passeringar per døgn (jf. Handbok V713 Trafikkberegningar).

Snuhammar i kommunal veg:

Teknisk drift har sett på snuplass i enden av regulert kommunal veg der det skal etablerast tilkomst til garasje på gbnr 188/770. Snuplass bør være utforma som T-hammar, sjå skisse under. Areal avsett som snuareal er dimensjonert for kjøretøytype P. Snuarealet er ikkje utforma som T-hammar. Større kjøretøy, som til dømes bossbil og brøytebil med brøyteskjær (med bredde opp mot 3,10m), vil få problem med å snu på dette arealet. Krysset skal være dimensjonert med snuhammer for kjøretøytype LL eller L.

Med omsyn til trafikktryggleiken bør snuplasser i utgangspunktet utformes som vist i handbok N100, fig. E 48, eller som vendehammer vist i fig. E.49.

Vedlagt skisse viser krav til snuhammer for ulike dimensjonerende kjøretøy. Målene gjelder planert vegbane, inklusiv kjøretøyets overheng.



Bossbil og brøytebil med utstyr krev snuplass for typekjøretøy L som vist i handbok N100, fig E.48 og typekjøretøy LL for utforming som snuhammer (som vist i skisse over).»

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012.

Samtykke

Tiltaket krev, jf. reguleringsføresegnene punkt 2.7.2, godkjenning av brannstyresmaktene i kommunen. NGIB (Nordhordland og Gulen Brannførebyggjande Avdeling) og brannsjefen i Lindås kommune har samant gitt samtykke til at brannkonseptet er i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk:

«NGIB har saman med brannsjef i Lindås kommune gjennomgått brannprosjektering frå Konsepta AS (engasjert av Erstad & Lekven Utbygging v/ Dag Dalland) i samband med oppføring av to nye bustadblokker og eit rekkehus/småhus (gnr/bnr: 188/769) i Knarvik kommune. Brannprosjekteringa er revidert etter tidlegare tilbakemelding frå NGIB.

Lindås og Meland brann og redning (LMBR) har ikkje stigebil eller annan høgdereiskap / materiell / utstyr som kan nyttast til redning av personar via balkongar. Manuelle stigar som i brannkonseptet er foreslått lagt ut, kan ikkje nyttast av LMBR då det er krav til vedlikehald og årleg kontroll av stigar og utstyr personellet må nytta. LMBF ser dirfor ikkje rømning via balkong som optimal rømningsveg. Vi vil oppfordre utbyggar å vurdere andre løysingar for evakuering/rømning.

Brannredningsareal må ha fast dekke, som nemnd i møte 23.06.2015.

NGIB samtykker i at Brannkonseptet for Knarvik Aust rev. 1 datert 25.02.2015, er i samsvar med TEK10.»

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 20.05.2015.

Tiltaket er plassert innafor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv for rekkehuset på kote + 64,52 og mønehøgde for rekkehuset på kote ca. + 71,5.

Det er søkt om topp golv for bustadblokkene på kote + 64,52 (parkeringskjellar) og mønehøgde for bustadblokkene på kote ca. + 79,80.

Jf. standarden frå Statens kartverk «Plassering og beliggenhetskroll», skal tiltaket plasserast innanfor vertikal toleranse som gjeld for områdetype 1.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avløp. VA-rammeplanen er ikkje godkjent pr. i dag. Det er ein føresetnad at denne er godkjent før igangsettingsløyve vil bli gitt.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.
Innregulert avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

For ikkje innregulert avkjørsle for brannkøyretøy til offentleg veg vil eininga Teknisk drift i Lindås kommune gje løyve på vilkår, jf. uttale datert 24.06.2015. Sjå uttale og vilkår under avsnittet «*Uttale frå anna styresmakt*», «*Emne: Uttale avkjørsle for brannkøyretøy*».

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass 5 bilar ved rekkehuset og for 33 bilar på utandørs parkeringsplass, som delast med gbnr. 188/770. I parkeringskjellaren er det vist 39 parkeringsplassar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, leikeplass, gangveg, veg for utrykkingskøyretøy, parkering, garasjeplassing og avkjørsler.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

«Vi vil bygge et prosjekt som har gode estetiske og tekniske kvaliteter. Det vil primært bli brukt trekledning på fasadene. Vi vil bruke vinduer og vindusdører med god kvalitet og god isoleringsevne. Egne private utearealer med god kvalitet vil bli opparbeidet for hvert enkelt rekkehus. Deler av utearealet vil bli lagt med belegstein, resterende opparbeides som plenareal.»

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.

Alle dei 35 leilegheitene i bustadblokkane har krav til utforming som tilgjengeleg bueining. Dei 5 bueiningane i rekkehusa har ikkje krav om dette. Vi legg til grunn prosjekterande for arkitektur sin vurdering av at krava til utforming som tilgjengeleg bueining er stetta.

Avfallsplan

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

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammor, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Dispensasjonssøknad under punkt nr. 1. og 2. må vi sjå på og vurdere under eitt, då dei heng saman:

1. Reguleringsføresegnene punkt 3.5.1: «(...) Det skal etablerast parkeringsplassar i underetasje med 1,5 plasser per bueining.»
2. Reguleringsføresegnene punkt 4.4.1: «F PP1 er felles qjesteparkeringsplass for B6 og B7 med til saman 33 parkeringsplassar.»

1. Alle parkeringsplassar for alle bebuarane skulle etter dei vedtekne reguleringsføresegnene ha vore lagt i parkeringskjellar. Ifølge reguleringsplanen går det ikkje fram at dette ikkje gjeld dei fem bueiningane i rekkehuset.

Vi vurderer det som om at intensjonen bak reguleringsplanen har vore at det totalt sett skulle vere 1,5 parkeringsplass pr. bueining innanfor reguleringsområdet. Dette ville ha vore i tråd med reguleringsføresegnene punkt 2.6. for områdeplanen «Knarvik Aust», med planid 1263-25092003, som den omsøkte eigedomen er omfatta av. Her står det m.a. at «Den til ei kvar tid gjeldande kommunal parkeringsvedtekt skal leggjast til grunn for utrekning av antall p-plasser.» Gjeldande parkeringsvedtekt på det tidspunkt reguleringsplanen for felt B6 og B7 vart godkjent, seier 1,5 parkeringsplass pr. bueining. Dette er også i tråd med krav i kommuneplanen, punkt 1.15, som set krav om 1,5 parkeringsplass pr. bueining for hus med fem bueiningar eller fleire.

Vi legg søkjars vurderingar til grunn.

Vi kan ikkje sjå at det ligg føre tungtvegande ulemper som gjer at vi ikkje kan gi dispensasjon frå dette punktet.

Ein føremon for å gi dispensasjon er at det vert mindre biltrafikk lengst inn i planområdet, dvs. heil fram til parkeringsgarasjen, då fleire av bilane må parkere lengre ute, dvs. på f_PP1. Det er ikkje regulert inn fortau på disse interne vegane, og for fotgjengarar kan det vere ein føremon at færre bilar skal lengre inn i området.

Den omsøkte løysinga som syner 1 parkeringsplass framfor kvar av dei fem bueiningane i rekkehuset fører med seg tryggleiksmessige utfordringar. Det er viktig at det er tilstrekkeleg sikt frå kvar av disse fem utkøyrslane. Vi meiner at desse bodane bør flyttast lengre bort frå vegen for å gi betre oversikt både for fotgjengarar og bilistar.

2. Reguleringsføresegnene seier at det skal vere 33 gjesteparkeringsplassar til saman for dei 78 bueiningane det er søkt om i felt B6 og B7 under eitt, dvs. 0,4 gjesteparkeringsplassar pr. bueining. då 1,5 parkeringsplass pr. bueining inne i parkeringsgarasjen + 0,4 gjesteparkeringsplass pr. bueining på parkeringsplassen ville ha gitt totalt 1,9 parkeringsplass pr. bueining. Dette er et høgt krav sett opp mot omkringliggjande område i Knarvik og krav i kommuneplanen, og vi kan ikkje sjå grunnar som talar for at det omsøkte tiltaket skal ha høgare krav til parkeringsdekning enn områda rundt. Sjå også punkt 1.

Vi legg også søkjars vurderingar til grunn.

Reguleringsplanen: Ein ekstra avkøyrslane som ikkje er vist i plankartet, for brannkøyrslane.

3. Avkøyrslane frå Lonsvegen for utrykkingskøyrslane: Vi vurderer det som ei ekstra tryggleik for prosjektet at brannkøyrslane kan køyre så nært som mogleg bustadeiningane. Vi ser også at det har vore intensjonen under forarbeida til den vedtekne reguleringsplanen.

Brannvesenet har også uttalt seg positivt til denne avkøyrslane, då dei ser det som ein føremon for slukking av eventuell brann. Eininga Teknisk drift i Lindås kommune har heller ikkje kome med negative merknader i uttalen sin om denne avkøyrslane.

Vi legg søkjars vurderingar til grunn.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på parkeringsnormane i omkringliggjande område og brannvesenet sitt syn på ei brannavkøyrslane som tryggingstiltak.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå reguleringsføresegnene punkt 3.5.1 og 4.4.1, samt å gje dispensasjon for brannavkøyrslane som ikkje er innregulert.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden, under føresetnad av at vilkår til frisktliner ved veg og andre vilkår gitt i dette løyvet vert stetta. Ved søknad om igangsettingsløyve må det sendast inn nytt situasjonskart som syner dette.

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.

Privatrettslege tilhøve

Det ligg føre avtale om overdraging av areal innanfor planområdet. Dette gjeld område som i dag er eigd av Lindås kommune og som i plankartet er avsett til parkeringsplass og område for renovasjonsanlegg og post.

«Avtale om overdraging av areal i utbyggingfelt Langheiane B6 og B7» mellom Lindås kommune, Orion Prosjekt AS og Erstad & Lekven Utbygging AS, datert 12.05.2015 må vere tinglyst før det blir gitt mellombels bruksløyve eller ferdigattest.

Ansvarsrettar

Vi vil for ordens skuld minne om krav til uavhengig kontroll, jf. SAK kapittel 14.

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.

Til informasjon

Jf. uttale frå Teknisk drift datert 08.07.2015 (sjå avsnittet «*Uttale frå anna styresmakt*», «*Emne: Uttale utforming av avkjørsle frå kommunal veg i planområdet – gbnr 188/769*») må det opparbeidast ein snuhammar, som beskrive, for at kommunen skal kunne ta over drifta av vegen som er regulert som o_KV når området er ferdig utbygd. Denne snuhammaren er ikkje innregulert.

Vi vil gjere merksam på at Lindås og Meland brannvern (LMBR) har opplyst om at brannbil ikkje kjem inn eller ut av den interne brannavkjørsla som er plassert rett nord for f_LEIK 1 slik svingen er utforma no.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for oppføring av to bustadblokker og eit rekkehus med garasjeanlegg og utomhusanlegg.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a vert det gjeve rammeløyve for oppføring av to bustadblokker – ei med 17 og ei med 18 bueiningar - eit rekkehus med 5 bueiningar og biloppstillingsplassar, felles garasjeanlegg, parkeringsplass, avkjørsle for brannkøyretøy og utomhusanlegg på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.05.2015 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3. Før det blir gitt igangsettingsløyve må det vere sendt inn oppdatert situasjonsplan som syner at alle vilkår gitt i dette løyvet stetta.**
- 2. Avkjørsle for brannkøyretøy skal opparbeidast i samsvar med uttalar frå vegstyresmakta datert 24.06.2015 og 08.07.2015. Felles privat veg og avkjørsle til denne frå bygningane skal opparbeidast i samsvar med oppdatert situasjonsplan. Det må sendast inn ein oppdatert situasjonsplan som viser at alle vilkår i dette løyvet er stetta før igangsettingsløyve blir gitt.**
- 3. Før det blir gitt igangsettingsløyve må det vere sendt inn ny situasjonsplan påført frisktlinjer ved dei fem avkjørslane ut frå rekkehuset til kant veg på eigen side, påført med måltall. Alle dei fem parkeringsplassane utanfor rekkehuset må ligge utanfor frisktsona.**
- 4. VA-rammeplanen må vere godkjent før det kan gis igangsettingsløyve, jf. reguleringsføresegnene kapittel 2.2. Mellombels bruksløyve/ferdigattest blir ikkje gjeve før det er gitt ferdigattest for VA-anlegg i samsvar med VA-rammeplan.**

5. **Utforming av område regulert til poststativ og renovasjonsanlegg må være vist før igangsettingsløyve kan gis.**
6. **Eksisterande fortau ved avkjørsle for brannkøyretøy må nedsenkast parallelt med vegen Langheiane og ikkje på tvers av som vist på situasjonsplan datert 20.05.2015. Utforminga skal vere i tråd med krav sett i uttale frå Teknisk drift, datert 24.06.2015. Dette må visast på oppdatert situasjonsplan før det blir gitt igangsettingsløyve.**
7. **Det må visast plassering av 2 bommar, som vist i reguleringskartet, på situasjonsplan på f_KV nord-aust for ballsletta før det kan gis igangsettingsløyve.**
8. **Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår skal sorterast i ulike avfallstyper på byggeplass og leverast tilgodkjent avfallsmottak mot kvittering, eller direkte til gjenvinning.**
9. **Før det blir gitt ferdigattest skal det vere sendt inn innmålingsrapport som syner plassering av jordvarmebrønnane.**
10. **Sikt i avkjørsle inne i planområdet, frå f_KV til o_KV, dvs. frå garasje/rekkehus mot f_POST, er sett til minimum 4 x 30m, jf. uttale frå Teknisk drift datert 08.07.2015. Før det blir gitt igangsettingsløyve må det vere sendt inn oppdatert situasjonsplan som viser at dette kravet vert stetta. Dette kan føre til at sportsbod må flyttast.**
11. **Alt brannredningsareal må ha fast dekke, både køyreveg og oppstillingsplassar, jf. samtykke frå Nordhordland og Gulen interkommunale brannførebyggjande avdeling (NGIB) og brannsjefen i Lindås kommune, samt jf. TEK § 8-6 tredje ledd boksav b.**

VILKÅR SOM GJELD AVKJØRSLE FRÅ OFFENTLEG VEG FOR BRANNKØYRETØY:

12. **Avkjørsle skal være opparbeida slik at den tilfredsstillar tekniske krav til utforming som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler frå offentlig veg, Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming, svingradius, sikt, drenering under avkjørsle, samt at ein skal kunne snu på eigen grunn.**
13. **Svingradius i avkjørsle skal være minimum $r = 6m$ (krav frå Lindås og Meland brannvern).**
14. **Siktsone vert, grunna kryssing av kommunalt fortau, sett til 5 x 30 meter.**
15. **Ved kryssing av fortau skal fortauskant senkast med kantstein. Høgde skal være slik at det ikkje vert attraktivt å nytte fortau til parkering. Terskelhøgde skal ikkje overstige 15cm og ikkje være lågare enn minimum 5cm. Ytterkant av fortau skal, i avkjørsle, ha gjennomgåande høgde. Alle tilpasningar til veg og fortau skal utførast på eigen grunn. Tilpassing skal utførast slik at vegen- og fortauets tekniske standard og funksjon vert oppretthalde.**
16. **Avkjørsle skal berre nyttast som avkjørsle for brannkøyretøy. Det skal setjast opp bom som hindrer anna bruk av avkjørsle. Kjørevegen inn i feltet skal skiltast etter krav frå Lindås og Meland Brannvesen.**

17. Ei føresetnad for løyve er at Lindås og Meland brannvern godkjenner avkjørsle for brannkjøretøy. Dersom Lindås og Meland brannvern har tilleggsvilkår for etablering av avkjørsle, skal disse også gjelde.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) / 23-6 (UTF) /23-7 (KTR) gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	L/S *	TILT.KL.	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Erstad & Lekven Utbygging AS	974 279 363	S	2	Søkar
PRO	Forum Arkitekter AS	966 587 903	S	2	Planer, fasader, snitt. Arkitekturdetaljer, materialvalg, farger. Estetikk, utomhusplan.
PRO	H2 Byggeteknikk AS	989 579 592	S	2	Konsept for bygningsstruktur. Dimensjonering av vegger, søyler, dekker, dragere, tak, forstøtningsmur. Tegninger av det same. Bøyelister.
PRO	Erstad & Lekven Utbygging AS	974 279 363	S	2	Valg av detaljløsninger i samsvar med forskrifter og tekniske krav/standarder. Bygningsdetaljer inkl. lyd.
PRO	Miljøconsult AS	980 908 100	S	2	Valg av VVS-konsept. Prosjektering av VA-anlegg, sanitæranlegg, varmeanlegg, varmepumpeanlegg, konsept for sprinkleranlegg.
PRO	Konsepta AS	912 299 961	S	3	Utarbeidelse av brannkonsept.

*S = Sentral godkjenning, L = Lokal godkjenning

Det er en 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.: **14/7672**

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

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
6.1	Kartbasis	1 x 500	Kr 500,-
9.1.2	Dispensasjon som gjeld arealformål	1 x 8 400	Kr 8 400,-
9.1.5	Andre dispensasjonar frå plan	2 x 8 400	Kr 16 800,-
10.2.1	Basisgebyr bygg for bustad:		
	▪ 100% fom. bustadeining nr. 1 tom. nr.4	2 bygg x 4 leil x 13 700	Kr 109 600,-
	▪ 50% fom. bustadeining nr. 5 tom. nr. 10	1 bygg x 6 leil x 6 850 + 1 bygg x 1 leil x 6 850	Kr 47 950,-
	▪ 20% fom. bustadeining nr. 11	1 bygg x 25 leil x 2 740	Kr 68 500,-
10.2.4	Basisgebyr felles parkeringskjeller, 39 p-plassar:		
	▪ 100% fom. p-pl nr. 1 tom. nr.5	5 p-pl. x 5 800	Kr 29 000,-
	▪ 50% fom. p-pl. nr. 6 tom. nr. 10	5 p-pl. x 2 900	Kr 14 500,-
	▪ 20% fom. p-pl. nr. 11	29 p-pl. x 1 160	Kr 33 640,-
10.2.5	Basisgebyr veganlegg og parkeringsplass	1 x 10 000,-	Kr 10 000,-
10.2.9	Godkjenning av ansvarsrett, sentral godkj.	5 x 1 000,-	Kr 5 000,-
	Totalt gebyr å betala		Kr 343 890,-

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
avdelingsleiar byggesak

Kristin Nielsen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen
NGIB v/brannsjef i Lindås kommune	Ikenberget 16	5911	ALVERSUND

Mottakrar:

Erstad & Lekven Utbygging AS	Paradisallèen 8	5232	PARADIS
------------------------------	-----------------	------	---------