



Byggprosjekt AS
Postboks 53, Fantoft
5072 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/2835 - 15/33564

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

Dato:
03.11.2015

Løyve - dispensasjon - Gbnr 134/471 Hilland - bustad 30-34

Administrativt vedtak. Saknr: 495/15

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-3

Saksutgreiing/vurdering:

Saka gjeld søknad om oppføring av rekkehus i 2 etasjer med 5 bueiningar og underbygget fellesgarasje for 26 bilar samt tilhøyrande installasjonar og anlegg.

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.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå pkt. 3.3 i reguleringsføresegnene som gjeld utforming av bygningskropp. Dette gjeld for plassering av omsøkte verandaer og utvendige boder.

Det vert elles vist til søknad motteke 22.07.2015 og supplert 28.09.2015, 25.09.2015, 09.10.2015, 14.10.15, 21.10.2015.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Søknaden var komplett og klar for handsaming den 21.10.2015 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Hilland Vest felt 6 er definert som område for konsentrert småhusbebyggelse.





Rekkefølgekrav i plan:

13.1 Felles avkjørsler

Felles avkjørsler er felles for de eiendommer som utløses. Felles avkjørsler skal anlegges og ferdigstilles samtidig med de respektive bygninger.

13.2 Felles gangareal FGV

Felles gangareal er tilkomstveier og gangbare kommunikasjonslinjer internt i feltet. Felles gangareal skal anlegges og ferdigstilles samtidig med de respektive bygninger.

FGV 4: opparbeides og ferdigstilles parallelt med bolig 17-34

FGV 7: opparbeides og ferdigstilles parallelt med bolig 30-34 ,

13.3 Felles parkeringsplass P

Parkeringsplasser er felles for angitte eiendommer . Parkeringsareal anstilles og ferdigstilles samtidig med de respektive bygninger.

P4: Innvendig parkeringskjeller tilhørende bolig 17-21+ 22-25 + 30-34

13.4 Felles lekeareal for barn FL

Lekeareal er felles for alle boenheter innenfor felt 6. Samtlige eiendommer er ansvarlig for investeringer til utstyr, beplantning samt drift og vedlikehold av felles lekearealer.

FL3: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 17-34

13.5 Felles grøntareal FG

Grøntareal er felles for alle boenheter innenfor felt 6. Grøntareal anstilles og ferdigstilles samtidig med de respektive bygninger. Bearbeidet grøntareal jordkles og tilsås. Beplantning for øvrig er de respektive beboeres ansvar.

FG8: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 30-34

FG9: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 30-34

FG17: Opparbeides og ferdigstilles sammen med tilgrensende boligeiendommer

13.6 Felles oppstillingsplass for post/ søppel. PS

Oppstillingsplass for post og søppel er felles for de angitte eiendommer. Oppstillingsplass anstilles og ferdigstilles samtidig med de respektive bygninger. Angitte eiendommer er ansvarlig for investeringer til postkassestativ, søppelskur samt drift og vedlikehold og drift av felles oppstillingsplasser.

PS3: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 17-34

PS4: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 17-34

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå punkt 3.3 i føresegnene til reguleringsplanen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Som nevnt tidligere, er størrelsen på boligene i Felt 6 i hovedsak begrenset til 56m² grunnflate for hver boenhet. Dette gir ett samlet BRA for hver boenhet på ca. 100 m², inkl. boder, altaner/balkonger mm. Erfaringen har vist at det etterspørres rimelige familieboliger med inntil 4 soverom i området. Det sier seg selv at det er utfordrende å løse dette innenfor en arealramme på 100m² BRA. Man har da valgt å planløse boligen med utenpåliggende balkonger og boder m/altan.

Ulempene ved å innvilge dispensasjon kan være at feltet blir mer utbygget enn det som var forutsetning i planen, og at tilgjengelig uteoppholdsareal reduseres. Reduksjon av uteoppholdsareal som overbygges eller reduseres grunnet økt grunnflate på bygningene, kompenseres ved at arealene blir erstattet med balkonger og altaner. Fordelene ved å innvilge dispensasjon vil være at boligene får atkomst til privat uteoppholdsareal fra oppholdsrom i 2. etasje (stue/kjøkken). Arealene som overbygges mot sør kan fremdeles nyttes til lek og opphold. Øvrige fordeler er at arealøkningen ved å legge sportsbod utenfor bygningskroppen benyttes til å øke antall soverom i boligen, slik at denne kan benyttes også av familier som samlet har flere enn 2 eller 3 barn.

Nabovarsel

Tiltaket har vore nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Ved fristens utløp vart det motteke 2 merknader/brev. Ansvarleg søkjar har etter dette opplyst at garasjeanlegget har fått ei endra utforming i samsvar med gjeldande plan med føresegner. I medhald av reglane i pbl. § 21-3 andre ledd vert det gjeve fritak for yttarlegare varsling av naboar for skildra endringar. Ein finn at naboane sine interesser ikkje vert råka av skildra endring.

Merknader:

Det ligg føre nabomerknader frå eigar av:

Namn	Adresse
Patrick Tvedt	Vardane 148 (datert 02.09.2015)
Arne-Helge Byrknes	Vardana 146
Espen Kjenes	Vardane 168
Sissel og Morten Smørdal	Vardane 158 (datert 02.09.2015)
Helene Berg og Steinar Sjøvik	Vardane 154
Stig Morten Kjørlaug	Vardane 156
Norvald Gjellesvik	Vardane 152

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknadane ved brev datert 19.09.2015.

Kommunens kommentarer:

Det er i føresegnene forsøkt å sikre at delar av feltet blir bygd ut under eitt. Formålet er å legge til rette for ei gunstig framdrift ved utbygging av planområdet for både utbyggjar og nye innbyggjarar. Kommunen vil vise til at feltet ikkje er bygd ut i samsvar med denne «gjennomføringsplanen». Kommunen føreset at rekkjefylgjekrava i plan vert fylgt i tiltaket, og at det nå ikkje vert lagt til rette for ein annan bruk av dei område som etter rekkjefylgjekrava skal vere ferdig opparbeidd for eksisterande bustader i planområdet.

Verandaene mot nord vil tilføre bustadane 30-34 nye kvalitetar då dei vil oppnå private uteområder med begrensa innsyn frå FGV 7. Vidare er bustad 30-34 skilt frå bustad 22-25 med eit grønt område (FG8) slik at ulemper vedrørende meirinnsyn mot bustad 22-25 vert minimale. Det innsynet og aktivet ein kan vente ved bruk av omsøkte verandaer mot nord vil ikkje etter vår vurdering medføre ulemper av ein slik karakter at dei måtte seiast å ligge utanfor det som må reknast med i tettbebygde strøk. Vi har vurdert at eventuelle ulemper som tiltaket vil kunne medføre er relativt små i forhold til dei fordelane tiltaket vil gi for bustad 30-34.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist på sist innsendt situasjonsplan.

Plassering av tiltaket skal utførast i medhald av dette vedtaket og godkjente teikningar. For plassering gjeld toleransegrenser for områdetype 1, jf standarden "Plassering og beliggenhetskontroll".

Tiltaket si plassering skal koordinatutrekast, før utsetting av hushjørner på tomta.

Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedleggast søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest, jf pbl § 21-10.

Vatn og avløp (VA)

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

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avløp.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til det kommunale vassverket den 20.10.2015.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Visuell utforming

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

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker 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 og kontroll

Følgjande føretak har fått godkjent ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan versjonsnr.3 datert 27.10.2015:

Rolle	Tk	Ansvarsområde	Godkjent føretak	Org. nummer	S/L
SØK	1		BYGG PROSJEKT AS	986574174	1S
PRO	1	Ansvarlig for arkitekturprosjektering, herunder estetikk, volum og planløsning, konstruksjonssikkerhet trekonstruksjoner, lydforhold og vibrasjoner, bygningfysikk, plassering av tiltaket på situasjonsplan	BYGG PROSJEKT AS	986574174	S
PRO	1	Ansvarlig for prosjektering av brannikkerhet på konseptnivå	HOPLANDS BRANNRÅDGIVNING AS	999547915	2S
PRO	2	Ansvarlig for prosjektering konstruksjonssikkerhet betongarbeider	ING. ASBJØRN DANIELSEN AS	914217857	3S
PRO	1	Ansvarlig for prosjektering av rør- og sanitærinstallasjoner	BERGEN OG OMEGN RØRINSTALLASJON AS	994882015	4S
PRO	2	Ventilasjonsanlegg	LINNERUD KONSULT AS	996228940	5S
UTF	1	Overordnet ansvarlig for utførelsen av grunn- og terrengarbeider, montering av stålpipe m/ildsted, flis og membranarbeider og taktekkingsarbeider,	BYGG PROSJEKT AS	986574174	S
UTF	1	Ansvarlig for utførelsen av innmåling og utstikking av tiltaket	ANKO AS	980538613	6S
UTF	2	Ansvarlig for utførelsen av plasstøpte betongkonstruksjoner	THORSTEINSEN ENTREPRENØR AS	987137789	7S
UTF	1	Ansvarlig for utførelsen av tømmerarbeid og montering av trekonstruksjoner	BERGEN MILJØBYGG AS	984215886	8S
UTF	1	Ansvarlig for utførelsen av rør- og sanitærinstallasjoner	BERGEN OG OMEGN RØRINSTALLASJON AS	994882015	S
UTF	1	Ansvarlig for utførelsen / installasjon av boligventilasjon	CM VENTILASJON BERGEN AS	992842296	9S
KON	1	Ansvarlig for obligatorisk kontroll av våtrom	YSLAND TRADING	980563014	10S
KON	1	Ansvarlig for obligatorisk kontroll av lufttetthet	ERIKSEN BYGGKONTROLL AS	987918853	11S
KON	2	Ansvarlig for obligatorisk kontroll av prosjektering og utførelse konstruksjonssikkerhet	PAR AS	989637770	1L

*S = sentral godkjenning, L = lokal godkjenning

Vi gjer merksam på at det er avvik i søknad om ansvarsrett frå Thorsteinsen Entreprenør AS og CM Ventilasjon Bergen AS. Dette til orientering.

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 ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammes, 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.

Det er reguleringsplanens begrensingar som fastsett rammene for all utbygging av området. Eventuelle økonomiske fordelar ved bygging av større bustader enn det som er fastsett i plan vert ikkje vektlagt.

I søknaden er det skildra at privat uteareal på bakkeplan vert erstatta av privat uteareal på høgare plan mot nord. Underliggjande areal vert avsett til bodareal. Mot sør vert det etablert veranda.

Vi kan ikkje sjå at omsyna som ligg bak reguleringsføresegnene vert vesentleg tilsidesett dersom det vert gjeve dispensasjon for omsøkte tiltak.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at uteopphaldsarealet mot FGV7 har få kvalitetar på bakkeplan. Bustadene vil få eit meir attraktivt privat uteareal mot nord dersom det vert etablert verandaer som omsøkt. For eigedom 30-34 er det viktig at kvalitetane av uteareala vert så gode som mogleg då bustadene har veldig lite eigna uteopphaldsareal innanfor regulerte tomtegrenser.

Det vert lagt vekt på at fleire av bygningane i feltet er oppført med balkonger/verandaer mot sør. Dersom det vert gjeve dispensasjon i denne saka vil det ikkje medføre presedens ved utbygging av bustad 35-48.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon som omsøkt.

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 § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå punkt 3.3 i reguleringsføresegnene som omsøkt.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av rekkehus i 2 etasjer med 5 bueiningar og underbygget fellesgarasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som skildra i sist motteke situasjonsplan
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk
3. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar godkjent reguleringsplan/utomhusplan
5. Nabomerknader vert ikkje teke til følgje
6. Det vert gjeve unntak frå krav om yttarlegare nabovarsling av omsøkte tiltak

Løyvet omfattar også godkjenning av søknad om ansvarsrett som vist under avsnittet «Ansvar og kontroll».

Mynde

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

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.

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.: **15/2835**

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.

Avfallsprodusent skal dokumentere ved kvitteringar at avfall er levert godkjent mottak som næringavfall.

Gjennvinningsstasjoner for private husholdningar skal ikkje nyttast.

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:

- *Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.*
- *Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.*
- *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	Bruk av kartbasis	1	500
9.1.5	Andre dispensasjonar frå plan	1	8.400
10.2.1	Basisgebyr bygg for bustad nr. 1-4	4	54.800
	Basisgebyr bygg for bustad nr. 5	1	6.850
10.2.9 a)	Føretak som har sentralgodkjenning	11	11.000
10.2.9 b)	Føretak som ikkje har sentralgodkjenning	1	2.500
	Totalt gebyr å betala		84.050

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

Siril Sylta
avdelingsleiar

Benjamin Hicks
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Alversund Utvikling AS	Fagernes 4	5043	BERGEN
Arne-Helge Byrknes	Vardana 146	5911	ALVERSUND
Espen Kjenes	Vardane 168	5911	ALVERSUND
Helene Berg og Steinar Søvik	Vardane 154	5911	ALVERSUND
Norvald Gjellesvik	Vardane 152	5911	ALVERSUND
Patrick Tvedt	Vardane 148	5911	ALVERSUND
Sissel og Morten Smørdal	Vardane 158	5911	ALVERSUND
Stig Morten Kjølraug	Vardane 156	5911	ALVERSUND

Mottakarar:

Byggprosjekt AS	Postboks 53, Fantoft	5072	BERGEN
-----------------	-------------------------	------	--------