



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/2312 - 17/29617

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
17.10.2017

Rammeløyve for etablering av Langheiane felt B8 - gbnr 188/775 Gjervik ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 466/17

Tiltakshavar: Orion Prosjekt AS
Ansvarleg søkjar: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen 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 Langheiane felt B8, 44 nye bueiningar. Felt B8 er delt inn i 3 delfelt BKS 1-3.

BKS1:

Samla grad av utnytting innanfor området er opplyst til 95,7 %-BRA. Blokk D er opplyst å ha eit samla bruksareal (BRA) på om lag 826 m². Grad av utnytting for området er på plankartet opplyst til maks 110 %-BRA. Blokk D er opplyst å ha 8 bueiningar fordelt på 3 etasjer. Alle bueiningane har direkte tilkomst frå terreng.

BKS2:

Samla grad av utnytting for området er opplyst til 112,5 %-BRA. Innanfor området er det søkt om etablering av Blokk A, Blokk B og Blokk C samt felles parkeringsgarasje. Delfelt BKS2 er opplyst å ha eit samla bruksareal (BRA) om lag 3429,1 m². Grad av utnytting for området er på plankartet opplyst til maks 120 %-BRA. Gjennom reguleringsføresegna § 5.1.1 går det fram at areal for parkering under dekke ikkje skal medrekast ved utrekning av grad av utnytting.

Blokk A er opplyst å ha 6 bueiningar fordelt på 3. etasjer + takplan. Alle bueiningane har direkte tilkomst frå terreng. Det er ikkje opplyst samla bruksareal for blokk A.

Blokk B er opplyst å ha 12 bueiningar fordelt på 4. etasjer + takplan. Felles parkeringsgarasje for felt B8 er opplyst å vere del av bygget. Alle bueiningane har direkte tilkomst frå terreng. Det er ikkje opplyst samla bruksareal for blokk B og heller ikkje samla areal i parkeringsgarasje fordelt på parkering og bodareal. Areal skal opplysast sjølv om parkeringsareal under dekke ikkje inngår i berekning av grad av utnytting.



Blokk C er opplyst å ha 10 bueiningar fordelt på 3. etasjer + takplan. Alle bueiningane har direkte tilkomst frå terreng. Det er ikkje opplyst samla bruksareal for blokk C.

BKS3:

Samla grad av utnytting for området er opplyst til 77,7 %-BRA. Innanfor området er det søkt etablert Blokk E. Delfelt BKS3 er opplyst å ha eit samla bruksareal (BRA) om lag 1041,8 m². Grad av utnytting for området er på plankartet opplyst til maks 100 %-BRA.

Blokk E er opplyst å ha 8 bueiningar fordelt på 3. etasjer + takplan. Alle bueiningane har direkte tilkomst frå terreng.

Det vert elles vist til søknad motteken 26.07.17.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Langheiane B8 og B9/planid.a. 1263-201602 er definert som bustadføre mål. Omsøkt tiltak gjeld etablering av blokkbebyggelse i område B8 i delfelta BKS1-3, grad av utnytting for kvart delfelt går fram av plankartet. Søknad gjeld utbygging av totalt 44 bueiningar.

§ 3 Rekkefølgjekrav

§ 3.1.1 Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve/ferdigattest for BKS1-3 og BBB skal følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:

- Oppheva kryssingspunkt over Lonsvegen, tilknytt o_SF2. Dei asfalterte punkta i rabatten på sørsida av Lonsvegen må fjernast, og det må etablerast ein kopling i rabatten som samsvarar med det nye kryssingspunktet.

§ 3.2.1 Før det blir gjeve midlertidig bruksløyve/ferdigattest for bustadar i planområdet skal følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:

- Turvegar innanfor o_GF1, jamfør § 7.2.1 (sti merka o_GT på plankartet) og § 7.2.2 sti frå Langheiane felt B7 som koblast på F_SVT1. Nemnde sti kryssar eigedom gbnr. 188/793 eigd av Lindås kommune, det må innhentast avtale med grunneigar med omsyn til etablering av sti.
- Fortau o_SF2
- Renovasjonsanlegg + post
- Parkering for bil og sykkel
- f_BUT
- Ved ei trinnvis utbygging skal det setjast av og opparbeidast eit felles areal for leik og uteopphald for kvart område. Dette vil bli som følgjer:
 - BKS1: eit areal på min. 200 m² innanfor f_BUT.
 - BKS2: eit areal på min. 700 m² innanfor BKS2 .
 - BKS3: eit areal på min. 200 m² innanfor f_BUT.
- Gjerde og sikring mot farlege skrentar, jf. § 5.3.1

Område f_BUT skal nyttast både til organisert og uorganisert leik jf. § 5.3.7, der terrenget ligg til rette for det skal det opparbeidast akebakke. Myrområde skal masseutskiftast, det er i føreseigna § 2.4 sett krav om at det ved søknad om igangsetting skal ligge føre plan for massehandtering. Område f_BUT ligg utanfor felt B8 og inngår ikkje i søknad om rammeløyve. Det er i rekkefølgjekrava sett krav om at minst 400 m² av f_BUT

skal vere ferdig opparbeida ved søknad om mellombels bruksløyve/ferdigattest for bustadar i område BKS1 og BKS3.

§ 3.2.2 Før det blir gjeve midlertidig bruksløyve/ferdigattest for BKS1-3 skal følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:

- Teknisk infrastruktur: f_SKV1, f_SF1, f_SGG1-3 og f_SVT1-4.
- Ein kopling for gåande frå BKS1, og til friområdet o_GF1 i nord. Plassering kan avklarast i detaljprosjektering.
- Opparbeiding av tunareal innanfor BKS2.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn førehandsuttale frå Teknisk drift – VA-avdeling, om at det er pårekneleg med påkobling til offentleg vass- og avlaupsnett jf. epost datert 16.10.17.

Det er henta inn uttale frå NGIB med omsyn til omsøkt tiltak, uttale datert 13.10.17:

NGIB (Nordhordland og Gulen Interkommunale Brannførebyggjande avdeling) har tidlegare vore i dialog med prosjektet ang sløkkjevann, og har frå byggesak fått oppgitt at prosjektet planlegg med to hydrantar for å tilfredsstilla forsvareleg åtkomst til sløkkjevann. Hydrantane må plasserast 25 – 50 m frå hovudangrepsveg-inngangane.

Det er lagt til rette for køyrbare åtkomstveger til hovudinngangar. Desse må tilfredstille NGIB sin rettleiing for rednings- og sløkkjeinnsats.

NGIB har elles ingen kommentarar til søknad om rammeløyve – gbnr 188/775 Gjervik ytre.

Nabovarsel

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

Plassering

Bygningsplassering går fram av situasjonsplan datert 22.06.17. Bygningar er plassert i samsvar med regulert byggegrense.

I område BKS3 skal det leggst til rette for gjesteparkering jf. § 6.3.1. Parkeringsplassar på terreng skal ikkje etablerast nærmare enn 10 meter til vegkant langs Lonsvegen. Det er ikkje synt avstand frå parkeringsplassar i område BKS3 og til vegkant langs Lonsvegen.

Det er i søknad opplyst og på snitt teikningar synt at dei omsøkte bygga ikkje overstig maks byggehøgde for dei respektive byggeområda. For BKS 1 og BKS2 er makshøgde sett til kote c+ 80, for BKS3 er maks byggehøgde sett til kote c+76.

Vatn og avløp (VA)

Det ligg føre godkjenning av VA-rammeplan, godkjenning datert 19.09.17. Etter krav i reguleringsplanen § 2.2.1 skulle VA-rammeplan ha vore godkjent før det vart søkt om rammeløyve til tiltak innanfor planområdet.

Det er ikkje søkt om påkobling til offentleg vass- og avlaupsnett, det må ligge føre påkoblingsløyve for felt B8 seinast ved søknad om igangsetting. .

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Felt B8 er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg i samsvar med pbl. § 27-4. Avkøyrsløse til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering på terreng og avkøyrsløse.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering av bygningar i høve terreng. Med omsyn til fjellskjeringar mot vest så er avslutning av desse ikkje tilfredsstillande dokumentert. Det er i føreseigna § 1.2.3 sett krav om at murar mot fjellskjeringar ikkje skal overstige 2 meter utan at desse vert avtrappa, med ein avsats på minst 1 meter. Innsendte terrengsnitt syner ikkje korleis skjæringar vert etablert/sikra.

§ 1.2.3

Ut i frå snitt-teikningar har vi identifisert at det langs felt B8 mot vest (bak bygg E) skal etablerast fjellskjæring utan at det gjennom dokumentasjon er synt snitt av skjæringa og ikkje skildra korleis desse skal sikrast. §1.2.3 i føreseigna sett ei maks høgde på murar mot fjellskjæring på 2 meter. Ut i frå snitt vedlagd Bygg E, har vi identifisert at høgdeskilnad på eksisterande terreng og ferdig planert terreng mot vest vert på om lag 3 meter på enkelte strekk.

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

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn tilfredsstillande 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 i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for etablering av Blokk A, B, C, D og E samt felles parkeringskjellar for området i samsvar med søknad. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.06.17 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og kloakkanlegg, løyve til påkobling skal liggje føre seinast ved søknad om igangsetting av tiltak innanfor planområdet.
3. Langheiane felt B8 får tilkomst til offentleg veg i samsvar med godkjent reguleringsplan. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.
4. Før det vert gjeve løyve til igangsetting av arbeid innanfor planområde B8 skal det liggje føre løyve til etablering av VA-anlegg i samsvar med godkjent VA-rammeplan.
5. Ved søknad om igangsettingsløyve skal følgjande liggje føre:
 - a. Arealoversikt som syner bruksareal i Blokk A, Blokk B og Blokk C, samt areal i omsøkt felles parkeringskjellar inkludert bodareal.
 - b. Oppdatert situasjonsplan som syner svingradius på køyreveggar i felt B8, avstand frå parkeringsplassar i felt BKS3 og til Lonsvegen, samt oppdaterte snitt teikningar som syner høgder på fjellskjæring og sikring av desse.
 - c. Teikningsmateriell som syner stigningstilhøve og svingradius på f_SGG1 og f_SGG2 som skal nyttast av Lindås kommune sitt slokkemateriell. Vi vil oppmode dykk om å kontakte Lindås, Modalen og Meland brann og redning for dimensjonering med omsyn til utrykningskøyretøy.
 - d. Plan for massehandtering jf føresegna § 2.4.1.
6. Ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve skal følgjande liggje føre
 - a. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan §§ 3.1.1, 3.2.1, 3.2.2 og 3.2.4 skal være oppfylt. Vi gjer merksam på at nokre av rekkefølgjekrava ligg utanfor sjølve felt B8 som td. oppheva gangfelt over Lonsvegen, f_BUT, o_SF2, turveggar i område o_GF1 med fleir.
 - b. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
 - c. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
 - d. 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 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, referer til saknr.: 17/2312

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

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Hagelia 6	5914	ISDALSTØ
Orion Prosjekt AS	Postboks 449 Nesttun	5853	BERGEN
Orion Prosjekt AS	PB 449 Nesttun	5853	BERGEN

Mottakarar:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
--	------------	------	----------