

Alver kommune
Byggesak

F001

Eikangervåg, 28.04.2020

Følgerev / redegjøreelse søknad om rammeløyve VVA - Nystølen

Tiltaket

Det vert søkt etter PBL §20-3 med ansvarleg føretak.

Tiltaket er del i ulike søknader, det vert her søkt om VVA for bustadområdet Nystøltunet, altså all infrastruktur, herunder VA, grøfter, avfall og kryss mot Fyllingsnesvegen.

Oppføring av bustader inkludert grunnarbeid samt opparbeiding av tilhøyrande parkering til den enkelte bygning vert søkt om i separat søknad.

Det har vore avhalde avklaringsmøte med tidlegare Lindås kommune omkring enkelte ting i reguleringsplanen og forståinga av desse. Det føreligg referat frå møta som ligg på saka. Søknaden tar utgangspunkt i det som var avtalt / avklart på møte. Dersom de ynskjer at vi sender inn referatet er det berre å ta kontakt men dei ligg nok arkivert på saka i dykkar arkiv allereie.

Tiltaka inngår reguleringsplan «Nystøltunet» med planid. 1263-201603. Det er stilt rekkefølgekrav på enkelte punkt som vi kjem tilbake til under.

Utbygger er Nystølen Eigedom AS og ansvarleg søkjar er Kålås Bygg AS. Resterande aktørar vil til ei kvar tid framgå av gjennomføringsplanen.

Nabotilhøve / merknader

Tiltaket er nabovarsla etter reglane i plan- og bygningsloven §21-3. Det er ikkje mottatt merknader.

Plangrunnlag

Eigdommen er omfatta av reguleringsplan «Nystølen» plan id. 1263-201603. Planen var vedtatt i 2019 og er av nyare dato.

Søknaden her er ledd i utbygging av BKS1-BKS4 som konsentrerte småhus, herunder oppfyllelse av rekkefølgekrav og nødvendig infrastruktur slik det er vedtatt i plan.

Visuelle kvalitetar

Vår vurdering er at tiltaket er prosjektert og teikna med gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i forhold til sin funksjon.



Tiltaket er teikna om etter at TEK kom med nye krav til blant anna lysareal men er framleis teikna i tradisjonell byggjestil med tilpassingar i høve eksisterande bygg. Tiltaket går inn i omgjevnaden og stilen som pregar området og har etter vår vurdering god utforming i forhold til plassering, bygde og naturlege omgjevnader.

Uttale frå anna styresmakt

Det er gitt forhåndsuttale i forbindelse med avkjøring mot Fyllingsnesvegen som ligg vedlagt her. Avkjøring vil bli opparbeid og utført som skissert ved forhåndsuttalen.

Plassering

Planlagt plassering for alle tiltak innanfor området er vist i vedlagte situasjonsplan D001 og er gjort med utgangspunkt i reguleringsplan og tilhøyrande illustrasjonsplan for Nystøltunet.

Endeleg plassering for sjølvne bygningane vert søkt om i rammesøknad for oppføring av desse.

For tiltak som inngår i denne søknaden er plassering, også i horisontalplanet, vist i vedlegg D001-D010.

Utnyttingsgrad

Dette vil framgå i separat søknad for sjølvne bygga, der vil også parkeringsareal til den enkelte bygningen inngå i arealregnskapet.

Flaum, skred og andre naturtilhøve

Dette er vurdert og avklart i planprosessen.

Tiltaksklasse og ansvarsrettar

Etter vurdering av funksjonar og fagområdet i tiltaket, har ein for dette tiltaket så langt plassert alt i tiltaksklasse 1.

VVA er relativt oversiktleg og er planlagt med relativt få aktørar som skal dela på ansvaret – altså liten oppstyking av ansvarsforhold på prosjektering og utførelse. Risikoen for feil er vurdert til relativt liten og det same er konsekvensen dersom det skulle oppstå.

Vedlagt her er nødvendig ansvarsrettar for rammesøknaden opplista i gjennomføringsplanen, aktørar for dei ulike områda vil førast til etterkvart som ein søker IG i tiltaket.

Dokumentasjon, rekkefølgekrav og plan for utbygginga

I reguleringsplanen § 2.2 er det lista krav til dokumentasjon ved byggemelding.

§ 2.2.1 sine krav til dokumentasjon meiner me er oppfylt for tiltak i denne søknaden.



§ 2.2.2 var diskutert på møte med kommunen 05/09-2019. Det er sagt i referat at vi sender inn notat / redegjørelse for korleis støy var handtert i planprosessen. Vedlagt ligg notat frå plankonsulenten med beskriving av dette. Vår vurdering er at kravet, med dette notat som grunnlag, er oppfylt som avtalt i møte.

§ 2.2.3 Det vil bli sendt inn brannkonsept for tiltaket saman med søknaden for sjølva bygningane som er objektet ein primært skal ivareta brannsikkerheten for. Brannkonseptet er komme så langt i prosjekteringa allereie no at ein ser det som sikkert at det kun er mindre justeringar som fastmontert rømmingsstige på fasade og liknande som må gjerast før endeleg godkjenning – altså ingen endringar / justeringar som berører noko av det som er omsøkt i denne søknaden.

§ 2.2.4 er lagt til grunn som retningsgjevande under utarbeiding av endeleg plan for utbygginga.

Resterande rekkefølgekrav vert behandla i søknad om oppføring av sjølva bygga og ved søknad om IG og/eller bruksløyve dei er knytt til. Utbygginga vil starte med VVA og deretter er det planlagt oppstart på BKS2, BKS3 med tilhøyrande heishus, parkering og infrastruktur. Som siste fase i prosjektet er det planlagt oppføring av BKS1 og BKS4.

Oppsummering og vurdering

Det vert her søkt om rammeløyve for VVA i forbindelse med realisering av Nystøltunet. Denne søknaden omfattar utomhusarbeider og infrastruktur, sjølve bygningane med tilhøyrande parkering i vert omsøkt i eigen sak.

Vår vurdering er at tiltaket stettar krav gitt i eller i medhald av Plan og bygningsloven, herunder krav gitt i reguleringsplan.

Me vonar snarleg og positivt svar, skulle det vera behov for avklaringar er det velkomne til å ta kontakt på mail eller telefon.

Med vennleg helsing

Kålås Bygg AS



Lars Alvær Hagesæter

Ansvarleg s kj r

