



Åsane Byggmesterforretning AS
Postboks 234 Ulset
5873 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/10403 - 20/49058

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
eilin.houlison.molvik@alver.kommune.no

Dato:
13.08.2020

Eittrinnsløyve for etablering av 10 mannsbustad Kubbleitet felt BB1 - gbnr 137/66 Alver

Administrativt vedtak: Saknr: 804/20
Tiltakshavar: Sommerro Panorama AS
Ansvarleg søkjar: Åsane Byggmesterforretning AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 24-1 2.ledd jf. byggesaksforskrifta § 14-5 vert det ikkje gjeve unntak frå krav om obligatorisk uavhengig kontroll for området geoteknikk.

Før arbeid kan ta til skal det ligge føre oppdatert gjennomføringsplan og erklæring om ansvar for obligatorisk uavhengig kontroll geoteknikk.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for etablering av blokk med 10 bueiningar innan felt BB1 på eigedom gbnr. 137/66 i samsvar med søknad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 31.03.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 20 cm i horisontalplanet, og i samsvar med godkjent reguleringsplan.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt VA-anlegg og utførast i samsvar med godkjent VA-rammeplan.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg.
5. Før arbeid kan ta til skal det sendast inn fasadeteikningar av bygget i 2D-format.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkøyrsløyve.

4. **Rekkefølgekrev i reguleringsplan skal være oppfylt.**
5. **Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.**

Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering av blokk nr 2 med 10 bueiningar innan område BB1 i reguleringsplan Kubbaleitet. Samla bruksareal (BRA) for tiltaket er i søknad opplyst til om lag 1180 m² og bygd areal (BYA) til om lag 469 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 36,71 % BYA

Det er frå før godkjent etablering av tilsvarande 10-mannsbustad innan felt BB1, jf. historisk sak 19/2059 i Lindås kommune, samla BYA for omsøkt bygningsmasse innan felt BB1 etter omsøkt tiltak vert 938 m² BYA.

Ut i frå godkjent reguleringsplan skal parkering for felt BB1 foregå på felles parkeringsplass f_P1 som grensar mot område BB1.

Administrasjonen si vurdering er at parkeringsdekkning er ivareteke innan felt f_P1 og at dette arealet ikkje skal reknast med i grad av utnytting for felt BB1. Søkjar opplyser at samla areal for byggeområde felt BB1 til 1965 m², samla grad av utnytting %BYA for felt BB1 vert etter etablering av dei 2 10-mannsbustadane om lag 47,7 %-BYA.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar. Opparbeiding av veg, o_V3, parkeringsplan f_PP1 og avkøyrsløse til parkeringsplass er handsama i eiga sak jf. historisk sak 18/1501 i tidlegare Lindås kommune. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Søknaden omfattar og søknad om fritak frå obligatorisk uavhengig kontroll av geoteknikk.

Det vert elles vist til søknad motteken 27.05.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 27.05.20 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato, 19.08.2020.

Planstatus

Areal ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kubbaleitet/planid.: 1263-201215 er definert som bustadføremål, bustadblokker, område BB1.

Tillaten grad av utnytting etter gjeldande plan er 50 % BYA.

Maks byggehøgde for denne del av BB1 er på plankartet sett til kote c+ 29,5.

Maksimalt tal bueiningar som kan etablerast innan BB1 er 20 bueiningar jf. føresegna § 5.3.1.

§ 2.1 Parkering

Tal parkeringsplassar per bueining skal vere i samsvar med gjeldande parkeringsnorm for Lindås kommune.

Sykkelparkering skal i BB1 – BB5 løysast privat i utvendig bu.

For BB1 skal det leggjast til rette for 40 sykkelparkeringsplassar .

Det skal setjast av 2.5 % parkering til rørslehemma i parkeringshusa.

For felt BB1 – BB5 skal 10 % av parkeringsplassane tilretteleggast for elbil (ladestasjon).

Vår understrekning.

§ 3 Rekkefølgekrav for område BB1 jf. føresegna.

- 3.1 Utbygging av VA – anlegget skal fylgje utbyggingstakta for planområdet. VA – rammeplan skal ferdigstillas i høve utbyggingsavtale med kommunen.
- 3.2 Parkeringsplassar i f_P1 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve i BB1.
- 3.5 Støytiltak mot gnr 137 bnr 45, 48, 53, og 739 skal vere etablert før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadbygging innanfor planområde.
- 3.6 Kjøreveg o_V3 skal vere opparbeid fram til BB1 og BB3 før det vert gjeve bruksløyve for BB1 og BB3.
- 3.16 Fortau o_F1-o_F5 fram til BB1 og BB3 skal vere ferdig opparbeid før det vert gjeve bruksløyve for BB1 og BB3.
- 3.21 Felles leikeplass f_L3 skal vere ferdigstilt med ulike leikeapparat før det vert gjeve bruksløyve i BB1.
- 3.34 Det kan gjevast bruksløyve til inntil 30 bustadeiningar innanfor planområdet før krysset o_V3 og o_V4 skal være ferdigstilt. Rekkefølgekravet knytt til opparbeiding av krysset vert sett på som oppfylt dersom tiltakshavar/grunneigar har inngått utbyggingsavtale med Lindås kommune, og oppfylt sine forpliktingar til gjennomføring av tiltaket.

§ 5.3 Bustader -blokker

- 5.3.1 Innanfor BB1 kan det oppførast 2 bustadblokker med 3 etasjar. Maksimalt tal bueningar innan feltet skal vere 20. Tillat tomteutnytting er % BYA = 50.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

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 31.03.2020.

På situasjonsplanen er omsøkt bygningsmasse plassert innanfor regulert byggegrense for område BB1.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 19 og største byggehøgde på kote ca. + 29,3. Det er søkt om planeringshøgde mot nord på kote + 21,9 og mot sør på om lag kote c+ 19.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Det ligg føre godkjend VA-rammeplan. Etablering av VA fram til område BB1 er godkjend i 2 byggetrinn, trinn 1 i historisk sak 18/74 og trinn 2 i historisk sak 18/1501 i tidlegare Lindås kommune. Tiltaket skal knytast til offentleg vatn- og avløpsanlegg.

Det må leverast søknad om løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avløp.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Avkøyrsløse til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan. Det ligg føre godkjenning av teknisk vegplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass 31 bilar.

Terrenghandsaming

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

Det skal leverast inn fasadeteikningar i 2D, motteke teikningar av bygget er levert som aksionometriske teikningar.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

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 byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan. Det er krav til skildring av miljøsnering for tiltaket.

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 skjønns gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Fråvik frå obligatorisk uavhengig kontroll

Det er i skriv datert 27.05.2020 gjort greie for følgjande:

Det utføres kontroll etter § 14-2 i saksforskriften. Omfang iht tiltaksklasser og ansvarsområder fremkommer av gjennomføringsplanen.

Vi ber kommunen om unntak fra obligatorisk uavhengig kontroll for fagfeltet geoteknikk.

Nabobyggets grunn er underlagt vårt ansvar gjennom oppføring av identisk 10-mannsbolig på nabetomt og det er grunn til å tro at gjeldende forutsetninger her gjelder også for dette tiltaket.

Omfanget av den uavhengige kontrollen må vurderes ut fra det som til enhver tid anses som nødvendig for å komme kvalitetsmangler til livs. Etter vår mening er UK for geoteknikk i dette tilfellet unødvendig for å sikre et godt resultat.

Omsøkt tiltak gjeld etablering av eit nytt bygg, prosjektering og utføring av geoteknikk er plassert i tiltaksklasse 2, ut i frå krav i byggesaksforskrifta skal det då gjennomførast uavhengig kontroll av prosjektering. I byggesaksforskrifta § 14-2 bokstav c) står det følgjande om geoteknikk:

«c) Geoteknikk, hvor kontrollkravet for prosjektering begrenses til kontroll av at det er gjort kvalifisert undersøkelse for å bestemme geoteknisk kategori og fastsettelse av pålitelighetsklasse, og kontrollkravet for utførelse begrenses til at geotekniske oppgaver er gjennomført og dokumentert som prosjektert, herunder at de er fulgt opp og rapportert slik som anvist av prosjekterende

Veiledning til geoteknikk

Innenfor geoteknikk skal kontroll av prosjektering omfatte påvisning av at det er gjort kvalifisert undersøkelse for å bestemme geoteknisk kategori og pålitelighetsklasse. Denne formuleringen er hentet fra norsk standard om geoteknikk (denne omfatter ikke kontroll, slik som standard for konstruksjonssikkerhet). Pålitelighetsklasse angir de sikkerhetskrav som må ivaretas.

For kontroll av utførelse skal det påvises ved stikkprøver at forutsetninger i prosjekteringen er representative for forholdene på byggeplassen, samt at rapportering fra byggeplassen skjer i henhold til geoteknisk kategori.»

Vidare er det i byggesaksforskrifta § 14-5 opna for unntak frå krav om obligatorisk uavhengig kontroll, i nemnde heimel med rettleiing står det følgjande:

«§ 14-5. Unntak fra krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Innledning til veiledning § 14-5

Kommunen kan i særlige tilfeller gjøre helt eller delvis unntak fra krav om obligatorisk uavhengig kontroll etter § 14-2, når kontroll er unødvendig for å sikre at tiltaket er i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Unntak fra kravet om uavhengig kontroll skal fremgå av tillatelsen.

Veiledning til bestemmelsen

Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 24-1 andre ledd.

Unntak etter bestemmelsen kan baseres på lokale forhold og lokal kunnskap som gjør at kommunen føler seg trygg på at uavhengig kontroll ikke er nødvendig. Unntak fra kravet om uavhengig kontroll skal framgå av tillatelsen. Unntaksbestemmelsen er en sikkerhetsventil og er sjelden aktuell å bruke. Bestemmelsen kan for eksempel brukes der det foreligger søknadspliktig bruksendring uten at det er nødvendig med fysiske arbeider. Kontroll vil her være unødvendig fordi tiltaket allerede oppfyller tekniske krav. Det må foreligge en faglig begrunnelse for at unntaket skal kunne brukes.»

I temaveileder for uavhengig kontroll kapittel 10.6 er ordlyd i SAK § 14-5 gjengitt, det er vidare opplista følgjande:

«Det er et vilkår for bruk av unntaket at tiltakshaver framlegger skriftlig dokumentasjon som viser at;

1. det som følge av kapasitetshensyn ikke har vært mulig å få tak i kontrollforetak,

2. et obligatorisk krav om at uavhengig kontroll skal gjennomføres av et ansvarlig kontrollforetak vil føre til unødvendig tidstap,
3. merkostnadene ved et slikt tidstap vil bli uforholdsmessig høye og
4. kvaliteten i tiltaket likevel vil bli oppfylt.

Alle 4 punktene over må dokumenteres for at unntaket skal kunne benyttes.»

Slik vi forstår søkjar si vurdering av behovet for uavhengig kontroll er det vurdert ut i frå at ein har hatt ansvaret for tilsvarande bygg på nabotomt og at det ikkje er grunn til å tru at grunnforholda ved omsøkt bygg er vesentleg avvikande.

Det er ikkje gjort greie for eller dokumentert korvidt det har vore utfordringar knytt til å få tak i kontrollforetak eller om eventuell kontroll vil medføre unødvendig tidstap og evt meirkostnadar.

Krav om obligatorisk uavhengig kontroll for geoteknikk i tiltaket følger av byggesaksforskrifta § 14-2, 2.ledd bokstav c. Unntaket frå kravet i SAK § 14-5 er ein unntaksbestemmelse for særskilde tilfelle og i hovudsak der det ikkje er naudsynt med fysiske arbeid, kommunen kan ikkje sjå at dette er tilfelle i dette tiltaket. Det vert ikkje gjeve fritak frå krav om obligatorisk uavhengig kontroll for tiltaket.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Til orientering

Vi kan ikkje sjå at det er søkt om påkoblings løyve for omsøkt 10-mannsbustad eller for 10-mannsbustad godkjent i historisk sak 19/2059.

Vi gjer merksam på at det per i dag er om lag 3 vekers handsamingstid for søknad om påkoblingsløyve/ferdigmelding frå røyrleggjar.

Vi gjer merksam på rekkefølgekrav knytt til etablering av leikeplass f_L3 og krav om ferdigstilling før det vert gjeve mellombelsbruksløyve innan felt BB1.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.

- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommun vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig 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.: 20/10403

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 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.

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 vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Sommerro Panorama AS	Osterfjordvegen 124	5914	ISDALSTØ
Sommerro Panorama AS	Osterfjordvegen 124	5914	ISDALSTØ
Åsane Byggmesterforretning AS	Postboks 234 Ulset	5873	BERGEN

Mottakarar:

Åsane Byggmesterforretning AS	Postboks 234 Ulset	5873	BERGEN
-------------------------------	-----------------------	------	--------