



Statsforvaltaren i Vestland
Njøsavegen 2
6863 LEIKANGER

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/7013 - 21/71571

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
28.10.2021

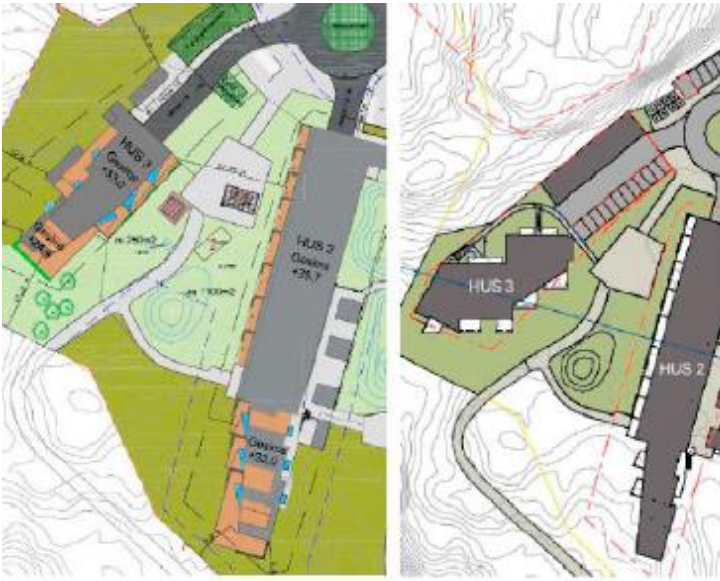
Vedtak til klagevurdering: rammeløyve med dispensasjon blokk 3 - gbnr 323/509 Frekhaug

Tiltak: Løypetona felt B3 Hus 3
Byggjestad: Gbnr: 323/509
Tiltakshavar: Jm Norge AS
Ansvarleg søkjar: Abo Plan & Arkitektur AS

Tiltak:

ABO Plan & Arkitektur AS har, på vegne av JM Norge AS, søkt om rammeløyve for oppføring av bustadblokk 3 med 10 bueiningar innanfor felt B3 i Løypetona. Eigedomen er regulert til bustadområde i Reguleringsplan for Løypetona bustadområde, planid: 125620070001.

Tiltaket er oppgitt med samla bygd areal (BYA) på 954 m² og med bruksareal (BRA) på 1074 m². Samla utnyttingsgrad innanfor felt B3 er berekna til 81,2% BRA eller til 8928,5 m². Topp golv i 1. etasje er oppgitt planert på kote +22,5 moh, og med ei møne/gesimshøgde på +29,85 moh.



Tidlegare omsøkt tiltak

Nåverande tiltak

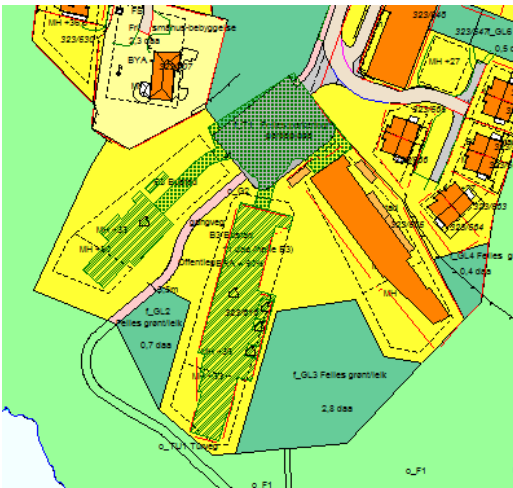
Saka omfattar søknad om dispensasjon frå krav om parkering i underetasje og frå byggegrense regulert i planen for oppføring av altanar for hus 3.

Vi viser til søknad journalført motteke 13.08.21.

Planstatus

Planstatus

Gbnr. 23/509 er omfatta av Reguleringsplan for Løypetona bustadområde, og omsøkt areal er satt av til byggeområde for bustader, felt B3. Innanfor felt B3 kan det førast opp blokker, jf. reguleringsføresegn § 2.3.1. Bygningane kan ha 4 høgder + kjellar/parkeringsetasje.



Søknad om oppføring av bustadblokk krev dispensasjon frå føresegn pkt.2.3.2 reguleringsplanen – parkering i underetasje, jf. pbl § 12-4 første ledd.

Vidare er delar av bygningen - altanar- plassert utanfor byggjegrensa fastsett i reguleringsplanen, jf. pbl § 29-4 andre ledd. Administrasjonen må vurdere om det kan gjevast dispensasjon for omsøkt plassering, jf. pbl § 29-4 første ledd.

Administrativhandsaming

Saka vart handsama av administrasjon den 24.10.21 , der følgjande vedtak vart fatta:

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå krav om parkering i underetasje og frå byggjegrense regulert i planen for oppføring av altanar for hus 3 i regulert bustadfelt B3 i Løypetona for oppføring av bustadblokk 3 med tilhøyrande carportar og utomhus.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a) og § 21-2 femte ledd rammeløyve til oppføring av bustadblokk 3 med carportar og utomhus innanfor felt B3 på gbnr. 323/509 i samsvar med søknad med vedlegg, journalført motteke 13.08.21.

Plassering av tiltaket skal vere som vist på vedlagte situasjonskart datert 09.04.21 og journalført 13.08.21, med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm.

Rammeløyve er gitt på følgjande vilkår:

- 1. Før arbeidande skal startast skal det søkjast om igangsetjingsløyve.**
- 2. Før det blir gitt mellombels bruksløyve/ferdigattest for bustadblokka må det liggje føre bruksløyve til felles utomhusareal i samsvar med utbyggingstakt på utomhusarealet, som vist i vedtak 320/2016, saksnr. 16/2415.**
- 3. Før det blir gitt mellombels bruksløyve/ferdigattest for bustadblokka må det liggje føre dokumentasjon på at alle rekkjefølgjekrav for felt B3 i Løypetona er stetta.**
- 4. Før det blir gitt mellombels bruksløyve/ferdigattest for bustadblokka må det liggje føre rapport for innlevert byggjeavfall.**
- 5. Byggverket si plassering på tomta skal kunne dokumenterast. Slik dokumentasjon skal dokumenterast seinast saman med førespurnad om mellombels bruksløyve/ferdigattest for oppdatering av kommunen sitt kartverk. Alver kommune krev at innmålingsdata blir sendt i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4/siste versjon).**

Historikk i saka

Det er tidlegare gjeve rammeløyve til bustadblokk 3 i Løypetona i sak 16/2414 den 21.10.16. Det ble gjeve løyve til felles utomhus i sak 16/2415 for bustadblokk 1,2 og 3.

Opphavleg bygg hadde 16 bueiningar, større bruksareal, har gjeve felt B3 samla tomteutnytting på ca. 89% BRA og hadde topp møne/gesimshøgde på kote +33,77. Nå er det søkt om mindre bygg med 10 bueiningar som gir samla bruksareal på 81,2 % BRA til heile felt B3 i Løypetona.

Det ble også gjeve igangsetjingsløyve til grunn-, betongarbeida, VA i grunn og planeringsarbeid med tilkopling til kommunalt VA-anlegg den 26.03.19 i sak 16/2414.

Maks. kotehøgde på bygget reduserast frå godkjent +35,77 til +29,85. Blokk 3 skal ha 10 bueiningar og parkering ikkje i underetasje slik det krevjast i reguleringsplan pkt. 2.3.2, men på bakkenivå i form av carportar. Nokon altanar kjem i konflikt med regulert byggjegrense i planen. Søknad om dispensasjon er vedlagt her.

Ansvarleg søker kjem med følgjande grunngeving til endring av prosjektet i ny rammesøknad:

Vi mener å ha prosjektert en ny løsning som også gir bedre bolig kvalitet og bedre forhold for blokk 2 og dermed området totalt

Omsøkte bebyggelse består av leiligheter i to etasjer, til sammen 10 boenheter med maks kotehøyde +29,85 mot tidligere godkjent+35,77.

Bebyggelsen er plassert således at det er tilpasset til eksisterende terreng og trukket lengst mulig mot sør og orientert mot utsikt og sør.

JM vurderer å bygge prosjektet med konstruksjoner i heltre noe som vil være gunstig i klimasammenheng.

Parkering er løst med en carport pr boenhet i tillegg til parkering på terreng. Sportsbod er plassert i bakre delen av hver carport inn mot terrenget.

Løsning vil gi naboer bedre siktforhold da bebyggelsen er betydelig lavere enn tidligere godkjent. Bebyggelsen er også orientert med hovedfasade mere mot sør mot tidligere inn mot blokk 2.

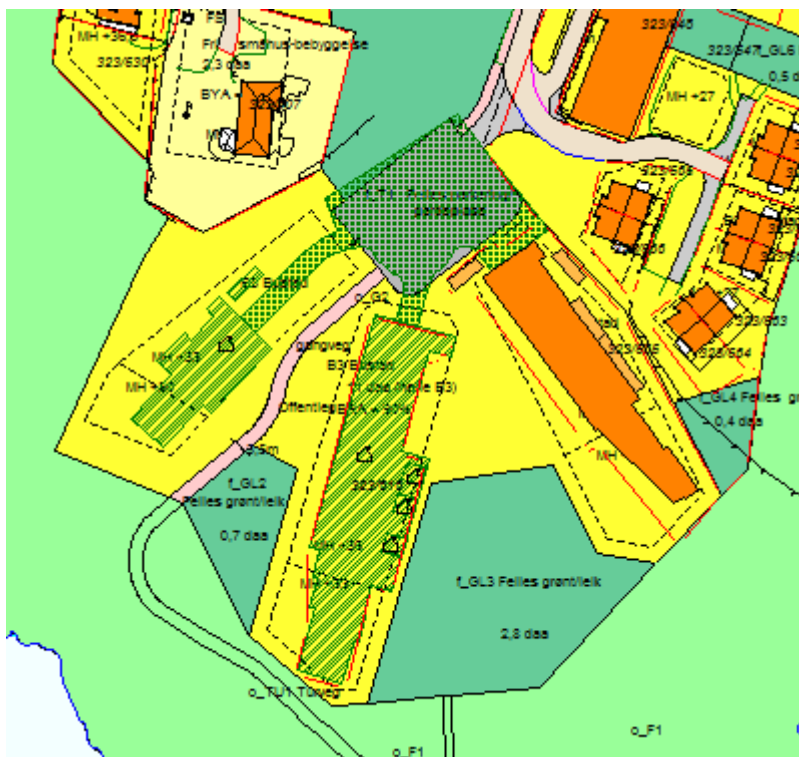
Dette vil gi den nye bebyggelsen bedre utsikt, bedre solforhold på terrasser og altaner samt mindre innsyn mot og til blokk 2.

Prosjektet er nabovarslet og vi har ikke mottatt merknader.

VURDERING:

Planstatus

Gbnr. 23/509 er omfatta av Reguleringsplan for Løypetona bustadområde, og omsøkt areal er satt av til byggeområde for bustader, felt B3. Innanfor felt B3 kan det førast opp blokker, jf. reguleringsføresegn § 2.3.1. Bygningane kan ha 4 høgder + kjellar/parkeringsetasje.



Søknad om oppføring av bustadblokk krev dispensasjon frå føresegn pkt.2.3.2 reguleringsplanen – parkering i underetasje, jf. pbl § 12-4 første ledd. Vidare er delar av bygningen - altanar- plassert utanfor byggjegrensa fastsett i reguleringsplanen, jf. pbl § 29-4 andre ledd. Administrasjonen må vurdere om det kan gjevast dispensasjon for omsøkt plassering, jf. pbl § 29-4 første ledd.

Det står følgjande i planføresegner:

1.8 Plassering av bygg

- 1.8.1 Bygga skal plasserast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk samanheng i høve til omgjevnadene.
- 1.8.2 Garasjar og uthus med grunnflate på inntil 50m² kan plasserast utanfor byggjegrensa, men ikkje nærare enn 1m frå veg og/eller nabogrense. Dette gjeld og p-anlegg under bakken. Ved direkte utkøyring mot veg skal avstanden vera 5m.

2.3 Felt B3 – Blokk

- 2.3.1 Innanfor feltet kan det førast opp blokker. Byggjehøgden skal variera ved at bygga trappar seg etter terrenget. Bygningane skal ikkje vera høgare enn 4 høgder + kjellar/parkeringsetasje (utan buareal).
- 2.3.2 Parkering skal leggjast til felles anlegg i underetasjen med nedkøyring frå felles gardsplass. Det skal etablerast 12–18 gjesteplassar i samband med felles gardsplass.
- 2.3.3 Trasé for gangveg 2 (G2) gjennom feltet er illustrerande. Vegen kan leggjast om og formast som ein del av uteområdet.
- 2.3.4 Frå felles gardsplass skal det sikrast gangsamband til Fe2, Fe3 og Fe4. Gangsambandet skal i kvart høve førast vidare til friområdet.
- 2.3.5 Området mellom felles gardsplass og fellesområda Fe2 og Fe3 skal opparbeidast som grøntområde / område for opphald og leik, slik at heile arealet mellom felles gardsplass og friområdet utgjer ein heilskap.
- 2.3.6 I samband med rammesøknad skal fjernverknad frå sjøsida visualiserast.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 90 % BRA.

Vidare stettar tiltaket reguleringsplanen sitt krav til utnyttingsgrad då tiltaket har samla utnytting på 81,2 % BRA.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak. 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.

Spørsmål i saka kan rettast til sakshandsamar Larissa Dahl på e-post larissa.dahl@alver.kommune.no eller på telefon 56171423.

Regelverk

- Du kan klage på vedtaket med grunnlag i forvaltningslova (fvl) §§ 28-36.
- Klage på vedtaket må vere nytta fullt ut før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, jf. fvl § 27b.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Abo Plan & Arkitektur AS
Jm Norge AS

Postboks 291
Postboks 453

5203 OS
1327 LYSAKER

Mottakarar:

Statsforvaltaren i Vestland

Njøsavegen 2

6863 LEIKANGER