



LINDÅS KOMMUNE

Byggesaksavdelinga

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/987 - 19/17388

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

Dato:
24.07.2019

Dispensasjon og rammeløyve til etablering av bustadblokker Breimyra felt BB1 28 nye bueiningar - gbnr 137/109 Alver

Administrativt vedtak. Saknr: 324/19

Tiltakshavar: Hordaland Byggutvikling AS
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av bustadblokker med 28 bueiningar fordelt på 3 blokker. Samla bruksareal (BRA) er på teikningsnr. 94518069A20-1 opplyst til å vere ca. 4280,5 m² og samla bygd areal (BYA) ca. 1296,6 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 25,29 %-BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, støttemurar, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Søknaden omfattar også dispensasjon frå regulert byggegrense langs o_KV1 og frå føremålet anna grøntstruktur f_AVG6 for etablering av mur C og D og nedkøyringsrampe til parkeringskjellar.

Det vert elles vist til søknad motteken 22.03.19 og supplert 05.07.19 .

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 05.07.19 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Breimyra/planid.. 1263-201207 bustadføre mål – bustadblokker felt BB1.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 70 % BYA.

§ 2.3 Rekkefølge jf. føresegna til planen

Post
postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt
www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 3201.05.89311
Org.nr. 935 084 733

DER DRAUMAR BLIR RØYNDOM



- 2.3.1 Det skal utarbeidast ein VA-rammeplan som gjer greie for vass- og avlaupshøve innafør planområdet. Denne skal godkjennast av VA-etaten ved Lindås kommune før det vert gjeve byggeløyve.
- 2.3.2 o_KV1 (frem til f_KV4), KV2, o_KV3, o_FT1 skal være ferdig opparbeidd før igangsettingstillatelse til bustader i BB1 vert gjeve.
- 2.3.3 f_GV1 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve ferdigattest til bustader i BB1.
- 2.3.4 Leikeplass f_LP1 skal vere ferdig opparbeida før det vert gjeve ferdigattest til bustader i BB1.
- 2.3.5 Det skal sikrast at uteområda har støynivå under Lden = 55dB(A) og det må dokumenterast at val av løysingar for fasadar og balkongar tilfredsstiller krav til innandørs støy, før det vert gjeve ferdigattest til bustader i BB1.

Vår understrekning.

VA-rammeplan er levert kommunen og akseptert på vilkår i sak 18/329 i skriv datert 12.06.19.

Tekniske vegplanar er levert kommunen og akseptert på vilkår i sak 19/1156 i skriv datert 26.06.19.

Det er i vår sak 19/1900 i administrativt vedtak saknr. 434/19 datert 19.07.19 godkjent felles teknisk infrastruktur innan reguleringsplan Breimyra, Alver Næringsområde og Alver Næringsområde Sør, som omhandlar etablering av trase for veg, vatn og avløp. Vegar ,o_KV1, KV2 og o_KV3, og fortau, o_FT1, er godkjent etablert i nemnde sak.

Gangveg, f_GV1, og leikeplass, f_LP1, er omsøkt og handsama i dette vedtak .

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense langs o_KV1 og frå føremålet anna grøntstruktur f_AVG6 for etablering av mur C og D og nedkøyringsrampe til parkeringskjellar.

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

(...)Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense og arealformål, gnr. 137 bnr. 109, Lindås kommune.

Saksforhold

På vegne av tiltakshaver søkes det herved dispensasjon i forbindelse med søknad om oppføring av bolig, garasje, mur og vei på gbnr 137/109. Tiltakshaver er Hordaland Byggetutvikling AS...

Eiendommen, hvor tiltaket søkes gjennomført, ligger innenfor reguleringsplan for Breimyra (planid: 1263 - 201207)-bustadblokker felt BB1. Det søkes således dispensasjon fra følgende forhold/bestemmelser:

- *Dispensasjon fra arealformål F_AVG 6 på grunn av forstøtningsmuren sin plassering.*
- *Dispensasjon for plassering av forstøtningsmur utenfor byggegrense.*

Vurdering av nabovarsel av ny dispensasjonssøknad

Dispensasjonene er ikke nabovarslet, men tiltaket er nabovarslet med situasjonsplan tidligere slik at naboene er informert om at det søkes om forstøtningsmur. Etter plan og bygningsloven §21-3, andre ledd kan nabovarsel unnlates «når arbeidet ikke eller i liten grad, berører interessene til naboene og gjenboere». I dette tilfellet vil det at det søkes om dispensasjon for en forstøtningsmur som i all hovedsak vil være under bakkenivå ha liten innvirkning på naboene. De er allerede opplyst om tiltaket og har fått tilsendt tegninger med terrengprofiler vi kan dermed ikke se at det vil gå på bekostning av naboene sine interesser at de ikke blir

informert om de to dispensasjonssøknadene.

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Vilkårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunner for å gi dispensasjon

Plassering av forstøtningsmur på arealformål F AVG 6

Det søkes dispensasjon for å bygge forstøtningsmur innenfor arealformålet F_AVG6. Arealformålet er etter pkt 4.4.3 i føresegnene en vegggrunn-grøntareal som kan brukes til infrastruktur.

Hensynet med dette arealformålet er blant annet å ivareta behov for grønne lunger med tiltalende utforming og gi rom for utvidelse av vegggrunn ved behov eller som områder som ivaretar sikt og sikker trafikkavvikling.

Muren planlegges oppført for å sikre vei til parkeringskjeller, og vil i liten grad være synlig over terrenget (ca 20 cm). Den vil dermed ikke medføre at terrenget ikke kan beplantes eller bli dominerende i terrenget. Tiltaket vil dessuten i liten grad påvirke arealet som er satt av til dette formålet. Tiltaket vil heller ikke påvirke siktsoner eller trygg trafikkavvikling. Ingen av de bakenforliggende hensyn blir dermed vesentlig tilsidesatt.

Fordelen er at tiltakshaver får en forstøtningsmur som vil muliggjøre at man får en god tilkomst til parkeringskjeller, og man får nyttet tomten på best mulig måte.

Vi ser ingen nevneverdige ulemper med å plassere muren som omsøkt. Den vil kun bli cirka 20 cm på det høyeste (over terreng) slik at det kan etableres gjerde, og vil ikke være til hinder for trygg trafikkavvikling eller vedlikehold og drift av gangveien.

Avslutningsvis ønsker vi å fremheve at ved å gi dispensasjon sikrer man en hensiktsmessig utvikling av eiendommen uten at det tilsidesetter planens intensjon. I reguleringsplanen er det ikke tatt høyde for at det skal være passering av to biler i nedkjøringsrampen til garasjekjeller. For å gjøre tiltaket mer trafiksikkert er rampen utvidet ettersom den er bratt og det da blir et større behov for passeringmuligheter.

Basert på det ovenfor nevnte finner vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. De bakenforliggende hensyn blir ikke vesentlig tilsidesatt og dispensasjon bør derfor gis under alle punkt.

Plassering av forstøtningsmur utenfor byggegrensen

Det søkes dispensasjon for å bygge utenfor byggegrensen. Hensynet med å innta byggegrenser i plankart, i denne saken - byggegrense mot vei, er blant annet å ivareta trafiksikkerhet, samt å sikre at drift og vedlikehold av veien ikke blir forringet.

Muren planlegges oppført for å sikre vei til parkeringskjeller, og vil i liten grad være synlig over terrenget.

Muren får ingen negativ innvirkning i forhold til frisktsoner, se situasjonsplan, og vil heller ikke påvirke trafiksikkerheten. Muren vil heller ikke bli plassert på slik måte at den vil skape problemer for drift og vedlikehold av gangveien. Ingen av de bakenforliggende hensyn blir dermed tilsidesatt.

Fordelen er at tiltakshaver får en forstøtningsmur som vil muliggjøre at man får en god tilkomst til parkeringskjeller, og man får nyttet tomten på best mulig måte.

Det er i omgang med VVA søkt om en endring i avkjørsel fra tidligere. Det er da søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for opparbeiding av avkjørsel. Som man ser av situasjonsplan er ikke tenkt opparbeiding i tråd med reguleringsplanen, men det vil bli bedre løsning enn planen legger opp til. Man valgte en slik løsning da en nabo ikke var fornøyd med avkjørselen som planen legger opp til i dag. Dispensasjonssøknaden for disse forholdene ligger til behandling hos kommunen. Løsningen totalt sett med murene og vist avkjørsel vil skape en god utvikling av eiendommen som legger opp til trafiksikkert område med gode snumuligheter.

Vi ser ingen nevneverdige ulemper med å plassere muren som omsøkt. Den kun ca 20 cm på det høyeste (over terreng) slik at det kan etableres gjerdet, og vil ikke være til hinder for trygg trafikkavvikling eller vedlikehold og drift av gangveien.

Avslutningsvis ønsker vi å fremheve at ved å gi dispensasjon sikrer man en hensiktsmessig utvikling av eiendommen uten at det tilsidesetter planens intensjon. I reguleringsplanen er det ikke tatt høyde for at det skal være passering av to biler i nedkjøringsrampen til garasjekjeller. For å gjøre tiltaket mer trafiksikkert er rampen utvidet ettersom den er bratt og det da blir et større behov for passeringsmuligheter.

Basert på de nevnte forhold ovenfor finner vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulemperne. De bakenforliggende hensyn blir ikke vesentlig tilsidesatt og dispensasjon bør derfor gis under alle punkt.

Konklusjonen er at det bør gis dispensasjon.(...)

For søknad om dispensasjon i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Vestland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Det er henta inn slik uttale frå Teknisk drift Veg-avdelinga den 16.07.19:

(...)Visar til spørsmål kring støttemur og dispensasjon frå byggegrense mot veg.

Vegavdelinga kan tillate oppføring av støttemur C og D, som vist i dispensasjon søknad. Teikningsgrunnlag og fundamentering for murar må dokumenterast. Dette må sendast kommunen for godkjenning.

Mur C skal sikrast med køyresterkt rekkverk tilsvarande som for bru. Styrkeklasse N2 vil være tilstrekkelig om det er deformasjonsrom for rekkverket. Om ikkje, skal styrkeklasse H2 eller L2 nyttast ihht Statens vegvesen sine vegnormalar (N101). Då rekkverket kjem tett på fortau, skal det ha handlist og (ikkje klatrevennleg) panel.

Mur D Sikrast med naturleg jordvoll, fylling eller liknande. Alternativt må rekkverk for mur C skråast inn på tomta mot aust.

Rekkverk må ikkje være til hinder for sikt.(...)

For uttale i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr.137/471 ved e-post av 10.02.19 :

(...)Viser til tilsendt nabovarsel. Desse nybygga er store og nokså massive inn på tomtar som til no har husa berre to einbustader. Eg vil be om at:

- *Fasaden vert kledd i trekledning for å dempa det massive uttrykket og gjere det meir venleg og innbydande (dette gjeld både fasaden som vender mot vår bustad, men også resten av fasaden)*
- *Renovasjonscontainarar m.v. bør kome i parkeringskjellar, evt i lukka system/ vera innebygde*
- *Ventilasjonsanlegg (vifter) må kome på austsida slik at dei ikkje gjev støy(...)*

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 20.03.19. Ansvarleg søkjar opplyser at:

(...) Merknaden er knyttet til fasader, renovasjonscontainere og ventilasjonsanlegg. Det vises også til at byggene er store og massive. Se vedlegg C-3 for merknaden i sin helhet.

Våre kommentarer:

Tiltaket skal gjennomføres i tråd med plan. Så lenge en er innenfor disse rammer, må bygningsmyndigheten godkjenne tiltaket. Tiltakshaver vil så langt det lar seg gjøre, og innenfor rammene av reguleringsplan, imøtekomme naboenes bekymringer på en god måte.(....)

Søknad om dispensasjon er ikkje nabovarsla. Søkjar har i søknad om dispensasjon vurdert at naboar er tilstrekkeleg varsla om sjølve tiltaka og at søknad om dispensasjon ikkje nemneverdig har innverknad på naboars rettar og pliktar. Kommuen legg søkjar si vurdering til grunn, det vert ikkje kravd ytterlegare nabovarsling jf. plan- og bygningslova § 21-3 2.ledd.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 05.07.19, teikningsnr. 94518069A10-1, mottatt 05.07.19.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 20,36 meter

Med unntak av mur C og D og nedkøyringsrampe til parkeringskjellar er tiltaka vurdert plassert innanfor byggegrense i plan.

På snitteikningar er topp gesims på blokk i #1 opplyst til kote +75 moh, gesimshøgde på blokk i #2 er opplyst til kote +73 (heishus er opplyst til kote + 74,9 i tråd med føresegna § 3.1.9) og gesimshøgde på blokk i #3 er opplyst til kote + 68,39.

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 vass- og kloakkanlegg.

Det må leverast inn røyrleggarmelding i høve påkobling til kommunalt vatn- og avløpsanlegg.

VA-rammeplan er levert kommunen og akseptert på vilkår i sak 18/329 i skriv datert 12.06.19.

Tilkomst, avkøyrsløysing og parkering

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

Kryssløysing og avkøyrsløysing til bustadområdet i reguleringsplan Breimyra er endra jf. vedtak i sak 19/1900 datert 19.07.19, administrativ saknr.: 434/19.

Situasjonsplanen viser avkøyrsløysing, oppstillingsplass for bilar på terreng, bygningsplassering, gangvegar, leikeplass og murar.

Situasjonsplan syner at det er planlagt etablert køyrbar gangveg frå o_KV1 og inn til blokk i #3, regulert med bom. Utforming av denne avkøyrsløysinga og gangveg må vere endeleg avklara med ved Teknisk drift vegavdelinga seinast ved søknad om igangsetting. Ei førebels vurdering er at gangvegen på vere køyreforsterka og at det må synast snumoglegheit på eigen grunn.

Terrenghandsaming

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

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

Nabomerknad

Breimyra er eit regulert bustadfelt, planen har blitt til gjennom ein prosess der naboar, gjenbuarar, regionale- og lokale mynde har hatt høve til å ivareta sine interesser. Utgangspunktet etter plan- og bygningslova er at ein må akseptere endringar i eit nabolag i tråd med utviklinga.

Ein konsekvens for naboar ved at området er regulert, er at ein ikkje får behalde den utsikta ein hadde opphavleg. Kommunen har forståing for at nabo opplever tiltaket som ein ulempe for deira eigedom.

Kommunen kan likevel ikkje sjå at planlagd tiltak innan reguleringsplan Breimyra vil verte til monaleg ulempe eller sjenanse når det gjeld tap av utsikt, sol, og lystilhøve. Dei omsøkte blokkene er i samsvar med godkjent reguleringsplan.

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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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 rammer, 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.

Kommunen kan sette vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innanfor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Del av tiltaket knytt til mur ved nedkøyringsrampe, mur C og D, krev at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå regulert byggegrense langs offentleg veg og frå arealføremålet anna veggrunn – grøntstruktur f_AVG6.

Søknad om dispensasjon har vore på høyring til Teknisk drift ved vegavdelinga som er positiv til tiltaka, men under føresetnad at teikningsgrunnlag og fundamentering for murar må dokumenterast og sendast teknisk drift for godkjenning. Følgjande må sikrast:

- Mur C sikrast med køyrestyrkt rekkverk tilsvaranse som for bru. Styrkeklasse N2 vil vere tilstrekkelig om det er deformasjonsrom for rekkverket. Om ikkje, skal styrkeklasse H2 eller L2 nyttast ihht Statens vegvesen sine vegnormalar (N101). Då rekkverket kjem tett på fortau, skal det ha handlist og (ikkje klatrevennleg) panel.
- Mur D Sikrast med naturleg jordvoll, fylling eller liknande. Alternativt må rekkverk for mur C skråast inn på tomta mot aust.
- Rekkverk må ikkje være til hinder for sikt.

Kryssløysing til bustadområdet i reguleringsplan Breimyra er endra jf. vedtak i sak 19/1900 datert 19.07.19, administrativ saknr.: 434/19.

Omsyna byggegrensa skal ivareta er blant anna å sikre areal til frisikt og renovasjon. Søkjar har i søknad opplyst at nemnde omsyn er ivareteke ved omsøkt dispensasjon og planlagde tiltak, sjølve murane vil på vegnivå o_KV1 og o_FT1 ikkje stikke meir enn om lag 20 cm over ferdig etablert dekke.

Il vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på ansvarleg søkjar si vurdering og at vegavdelinga ikkje er negative til omsøkt dispensasjon, så framt murar vert bygd og sikra i samråd med Teknisk drift.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå regulert byggegrense og frå arealføremålet f_AVG6 for etablering av nedkøyringsrampe til parkeringskjellar innan område BB1 #1 i reguleringsplan Breimyra. Ein finn at omsyna som det vert dispensert i frå ikkje i vesentleg grad vert sett tilside som følgje av omsøkte dispensasjon.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

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

Privatrettslege tilhøve

Eigedomane grenser til kommunal eigedom med offentleg veg som er open for fri allmenn ferdsel. Eigedomen skal koblast på offentleg vass- og kloakkanlegg direkte og ikkje via privat leidningstrase.

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. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Breimyra/planid.: 1263-201207 for mur C og D i samband med etablering av nedkøyringsrampe til parkeringskjellar endra avkøyrslsle slik som synt på teikningsnr.: 94518069A10-1 datert 05.07.19. Dispensasjonen omfattar plassering i strid med regulert byggegrense og frå arealføremålet f_AVG6. Endra kryssløysing i planen er godkjent i sak 19/1900 i administrativt vedtak saknr.: 434/19 datert 17.07.19. Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Teikningsgrunnlag og fundamentering for murar må dokumenterast og sendast teknisk drift for godkjenning. Følgjande må sikrast:
 - a. Mur C sikrast med køyresterkt rekkverk tilsvaranse som for bru. Styrkeklasse N2 vil være tilstrekkelig om det er deformasjonsrom for rekkverket. Om ikkje, skal styrkeklasse H2 eller L2 nyttast ihht Statens vegvesen sine vegnormalar (N101). Då rekkverket kjem tett på fortau, skal det ha handlist og (ikkje klatrevennleg) panel.
 - b. Mur D sikrast med naturleg jordvoll, fylling eller liknande. Alternativt må rekkverk for mur C skråast inn på tomta mot aust.
 - c. Rekkverk må ikkje være til hinder for sikt

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for etablering av 28 nye bueiningar fordelt på 2 bygg innan reguleringsplan Breimyra/planid.: 1263-201207. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 21.12.18, teikningsnr. 94518069A10-1 datert 05.07.19, motteke 05.07.19, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaka skal knytast til kommunalt vass- og kloakkanlegg, i samsvar med godkjent VA-rammeplan.
3. Tiltaka får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent dispensasjon og tiltak i sak 19/1900 i administrativt vedtak saknr. 434/19 datert 17.07.19.
4. Kjørbar gangveg frå område #3 til o_KV1 må avklarast og utformast i samråd med Teknisk drift vegavdelinga.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve skal rekkefølgjekrav i føresegna § 2.3.2 vere oppfylt. Det skal og ligge føre ei uttale frå Teknisk drift vegavdelinga med omsyn til sikring av mur C og D jf. vilkår til dispensasjon, og ei uttale med omsyn til køyrbargangveg frå område #3 til o_KV1.

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 avkjørsle.
4. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
5. 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.: 19/987

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 helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Mølvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Hordaland Byggutvikling AS	Stølen 26A	5911	ALVERSUND
Hordaland Byggutvikling AS	Stølen 26A	5911	ALVERSUND
May-Irene Wergeland	Alvervegen 16	5911	ALVERSUND

Mottakarar:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
----------------	--------------	------	-------------------