



A&R Rune Urne  
Rune Urne  
Mårdalen 37  
5236 RÅDAL

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/7433 - 15/25839

Saksbehandlar:  
Tor Hegle  
Tor.Hegle@lindas.kommune.no

Dato:  
05.08.2015

## Rammeløyve - gbnr 137/129 Alver

### Administrativt vedtak. Saknr:

**Tiltakshavar:** Alver Hotel AS, Alvervegen 100, 5900 Alversund  
**Ansvarleg søkjar:** A&R Rune Urne, Mårdalen 37, 5236 Rådal  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

### Saksutgreiing:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av 6 (2x3) modular for hotellrom-/utleiebueiningar i rekke med tilhørande veg- og parkeringsanlegg og støttemurar.  
Nytt bruksareal (BRA) er opplyst til ca. 392/448 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 222 m<sup>2</sup>.  
Eigedomen er på ca. 15.200 m<sup>2</sup> der det er bygd (BRA) 3.197/3.578 m<sup>2</sup> frå før.  
Dette gir BRA% 21. Etablering av nytt anneks gir auke til BRA%23,2.  
Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrslø, interne vegar.  
Det vert elles vist til søknad motteke 29.06.2015, supplert 05.08.2015.

#### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 05.08.2015. Frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK10§7-2 er 3 veker frå denne dato.

#### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor Kommunedelplan Knarvik-Alversund 2007-2019 (Id: 1263-07032007), der føremålet er definert som næring.  
Det er gitt dispensasjon i PMU i sak 092/15 den 10.06.2015.

Dispensasjon er gitt på følgjande vilkår:



1. Dispensasjon frå plankravet vert avgrensa i tid fram til reguleringsplan er godkjent – innan 5 år.
2. Planoppstart skal være offentleg meldt før det kan gjevast bruksløyve på det mellombelse tiltaket.
3. Dersom det ikkje vert lagt fram eller reguleringsplan ikkje blir godkjent - skal det mellombelse tiltaket fjernes og brukt terreng tilbakeførast til opphaveleg terrengoverflate.
4. Ny privat reguleringsplan skal femne tilkomstveg frå hotellet og sør til vegkryss v/gangveg frå Buheim (mellom Gbnr 137/553 og 137/522).
5. Ny privat reguleringsplan må sikre/vise areal med føremål gangsykkelveg langs tilkomstvegen
6. Som kompensasjon for manglande regulering i den mellombelse perioden, skal tiltakshavar omgåande etablerast trafikkisikringstiltak i tilkomstveg/kommunal veg på strekningen frå krysset ved Fv565 (v/Kiwi) og fram til hotellet (veglengde ca. 1.000m.), ved
  - a) - å dokumentere søknad om å sette ned fart til 30 km/t på strekningen. Dokumentasjonen må vere lagt fram før det vert gitt byggeløyve til det m.b. tiltaket.
  - b) - å koste/gjennomføre skilting og legging av 3 stk. fartsdempingar på strekningen før tiltaket kan takast i bruk.

Tiltakshavar har lagt fram kopi av søknad om fartshindrande tiltak, datert 08.07.15.

Søknaden er i samsvar med dispensasjonsvilkåret pkt.6a, og er sendt Nordhordaland Lensmannskontor.

#### 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 29.06.15.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4 meter.

Det er søkt om mønehøgde på kote ca. + 87,3.

Det skal mellom anna etablerast snuhammar og HC-p-plass. Ut frå teikningane som er sendt inn tingar dette ein størttemur.

Rundskriv H-8/15 (Til plan- og bygningsloven § 29-4. Byggverks plassering, høyle og avstand fra nabogrense), opplyser i pkt.2.7, om at avstandskravet også gjeld byggverk som veganlegg, støttemurar m.v. Her er ikkje krava til avstand stetta. Det vil ikkje bli gitt IG til snuhammar og Hc-p-plass og støttemur før avstandsforholda er avklart.

#### Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket skal knyttast til offentleg vassverk og privat avløp.

#### Arbeidstilsynet

Tiltaket inneber bruk av arbeidsplassar.

Det må ligge føre uttale tiltaket frå arbeidstilsynet før det vert gitt IG for etablering av bygg.

#### Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Situasjonsplanen viser tilkomstveg, snuhammar, parkeringsareal, uteopphaldsareal, gangtilkomst og avkjørsle.

Det synleggjort 6 parkeringsplassar + 1 HC-p-plass knytt til nyetableringa.

Det må leggest fram ei oversikt på samtlege antal parkeringsplassar/parkeringsdekning for hotell og bustader, før det blir gitt IG for etablering av bygg. Antal p-plassar må følgje gjeldande kommunal parkeringsvedtekt.

#### 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 søker 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.

## VURDERING

#### 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

#### Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søker si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 2.

#### Liste over søknader om ansvarsrett:

Dei fleste føretaka har sentralgodkjenning som dekkjer ansvarsområdet. 2 føretak har søkt om lokal godkjenning. Etter kommunen si vurdering er det synleggjort naudsynt kompetanse i høve tiltaket, som gjev grunnlag for lokalgodkjenning.

**VEDTAK:**

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av 6 (2x3) modular for hotellrom-/utleiebueiningar i rekke med tilhørande veg- og parkeringsanlegg og støttemurar - på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 29.06.15., med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Anleggstiltak vert godkjent i tiltaksklasse 1, medan hotellromma vert godkjent i tiltaksklasse 2, med heimel i SAK § 9-3.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vatn- og avlaupsanlegg, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan. Det må ligge føre løyve til tilknytning før det blir gitt IG.
4. Det vil ikkje bli gitt IG til snuhammar og Hc-p-plass og støttemur før avstandsforholda er avklart.
5. Det må ligge føre uttale til tiltaket frå arbeidstilsynet før det vert gitt IG for etablering av bygg.
6. Det må leggest fram ei oversikt på samtlege antal parkeringsplassar/parkeringsdekning for hotell og bustader, før det blir gitt IG for etablering av bygg
7. Det vert elles vist til vilkåra i dispensasjon frå PMU gitt 10.06.2015.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) / 23-6 (UTF) /23-7 (KTR) gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

Funksjon	Føretak	Org.Nr.	L/S *	Tilt.Kl.	Ansvarsområde
SØK	A&R Rune Urne	966916710	S	3	Søkjar
PRO	A&R Rune Urne	966916710	S	3	Arkitekturprosj.
PRO	A&R Rune Urne	966916710	S	2	Brannkonsept
PRO	AS Haugland VVS	931442295	S	1	Inv./Utv sanitæranlegg.
PRO	H Sandvik AS	989482920	S	2	Grunnmur
PRO	Bergen Byggeteknikk AS	976576683	S	1	Grunnmur/Bjelker
PRO	Bergen Byggeteknikk AS	976576683	S	2	Geoteknikk
PRO	Bergen Byggeteknikk AS	976576683	S	3	Lonstruksjonssikkerhet
PRO	Euroklima Norge AS	998427320	S	2	Ventilasjonsanlegg
UTF	Alversund Maskinstasjon AS	9377664044	S	2	Grunn- og Betongarbeid
UTF	AS Haugland VVS	931442295	S	1	Inv./Utv sanitæranlegg.
UTF	H Sandvik AS	989482920		2	Grunnmur
UTF	Euroklima Norge AS	998427320	S	2	Ventilasjonsanlegg
UTF	LTB Invest AS	991184945	S	1	Moduler, tømmer mont
UTF	O.K.Tveit AS	998557712	L	1	Moduler, montering
UTF	Medaas Oppmåling	986448551	L	1	Utstikking

\*S = Sentral godkjenning, L = Lokal godkjenning

Det er en føresetnad for vedtaket at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av SAK kapittel 10.

**Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

### 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 grunnjevast.

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, ver venleg og referer til saknr.: 14/7433

### 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 føre 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.

### Ferdigstilling

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.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

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

- Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
- Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
- Avkjørsle til offentleg veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
- Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
- Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

