



Tyark As
Strandgaten 19
5013 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/4799 - 22/65601

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
26.04.2023

Rammeløyve til oppføring av bustadbygg med 14 bueiningar på BK02 - gbnr 134/479 Hilland

Administrativt vedtak: Saknr: 344/23
Tiltakshavar: Alversund Utvikling As
Ansvarleg søkjar: Tyark As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve rammeløyve til oppføring av bustadblokk på eigedomen gbnr 134/479 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan (teikning A10-01) datert 31.01.2023, og utanomhusplan og teikningar datert 30.01.2023.jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og kloakkanlegg. Det må sendast inn søknad om tilknytning.
4. Tiltaket har tilkomst til offentleg veg. Veg og avkøyrsløye skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Rekkefølgjekrav til igangsetjing i reguleringsplan skal vera oppfylt.

Før det vert gjeve ferdigattest eller mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for nødvendig teknisk infrastruktur som er godkjend opparbeidd i andre saker.
3. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal vera oppfylt.

Rammeløyvet er gitt med heimel i plan- og bygningslova § 20-2.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om rammeløyve til oppføring av bustadblokk på gbnr 134/479 på Hilland. Bygget har totalt 14 bueiningar fordelt på 3 etasjar, samt underliggande felles parkeringsanlegg med 24 parkeringsplassar. I tillegg er det avsett 5 parkeringsplassar på terreng der 2 har universell utforming. Bygget sin bustaddel har eit bruksareal oppgitt til 1 061 m², medan garasjen har eit bruksareal på 621 m². Utnyttingsgrada er opplyst til 40 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, opparbeiding av avkøyrsløse og parkeringsareal. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket. Parkeringsareal på eigedomen gbnr 134/480 som er vist på situasjonsplanen inngår ikkje i tiltaket.

Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 13.06.2022 og revidert søknad journalført mottatt 01.02.2023 .

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for delfelt 7 II, Hilland Vest gnr. 134 bnr. 4, planid 1263-200821, er avsett til konsentrert bustadbygging, BK02. Tillaten grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BYA. Tiltaket er vurdert å vera i samsvar med plan.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknadar til revidert søknad.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 30.01.2023. Tiltaket er plassert i tråd med byggegrense i plan.

Minste avstand frå bygg (dvs. parkeringskjellar) og offentleg leidningsnett er vist til 1,3 meter. Det er gitt dispensasjon frå avstandskravet i «Standard abonnementsvilkår for vann og avløp – Adm. bestemmelsen» pkt. 3.4 for omsøkt plassering.

Det er søkt om topp golv parkeringskjellar på kote ca. + 7,0 moh. og maksimal gesmishøgde på kote + 20,0/+17,0. Høgdeplassering elles går fram av mottatte teikningar.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp ved tilknytning til kommunalt vass- og avløpsanlegg. Det må sendast inn søknad om tilknytning.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg. Avkøyrsløse til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 29 bilar der 2 plassar på terreng er UU-utforma.

Terrenghandsaming

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

Visuelle kvaliteter

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

Når det gjeld visuelle kvaliteter har ansvarleg søkjar opplyst at:

Det er lagt opp til god kvalitet i både overflater og byggeriet ellers, det vil bli malt kledning med innslag av båndtekket fasadeplater, rekkverk og vindu er samordnet i det totale uttrykket for å gi et harmonisk visuelt uttrykk. Fasadeflaten er også brutt opp for å skape liv, samtidig er den samlet der det er nødvendig for et samlende uttrykk.

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.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltaket sine visuelle kvaliteter

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvaliteter, 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 og godkjenner tiltaksklasse 2 slik det går fram av erklæringar om ansvar som ligg i saka.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

GENERELL INFROMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspiktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Søknad om dispensasjon vert handsama etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Søknad om tiltak skal nabovarlast i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.

- Tiltak skal visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Krav til tiltaksplan finn du i byggteknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering finn du i byggteknisk forskrift § 9-7.
- Kommunen sine krav til handsaming av dispensasjonssøknadar finn du i plan- og bygningslova kapittel 19.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. plan- og bygningslova § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen 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.

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.

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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

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.

Igangsetjing

Ikkje noko arbeid må settast i gang før igangsetjingsløyve er gjeve, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast om igangsetjingsløyve for delar av tiltaket.

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. Det kan søkast om mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/4799

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Utomhusplan 1 -200
Situasjonsplan 1 - 500
Tegning ny fasade- A40-01 Fasade Nord Vest
Tegning ny fasade - A40-02 Fasade Sør - Øst og Vest -Sør
Tegning ny plan - A20-01 Plan garasje
Tegning ny plan - A20-02 Plan 1 Etasje
Tegning ny plan -A20-03 Plan 2 Etasje
Tegning ny plan -A20-04 Plan 3 Etasje
Tegning nytt snitt - A30-1 Terrengsnitt A og B2

Kopi til:

Alversund Utvikling As

Eidsvågbakken 1 5105

EIDSVÅG I ÅSANE

Mottakarar:

Tyark As

Strandgaten 19 5013

BERGEN