



OG ARKITEKTER AS

Postboks 23

5819 BERGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/7741 - 15/19957

Saksbehandlar:

Eilin Houlison Molvik

EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:

21.07.2015

Dispensasjon og rammeløyve - Oppføring av 3 bustadblokker - gbnr 188/770, 771, 793 - Langheiane B7

Administrativt vedtak. Saknr: 208/15

Tiltakshavar: Orion Prosjekt AS

Ansvarleg søkjar: OG ARKITEKTER AS

Søknadstype: Søknad om rammeløyve etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka omfattar søknad om rammeløyve for oppføring av 3 bustadblokker med tilsaman 38 bueiningar, blokk A, B og C, blokkene er samanbygd med felles parkeringsanlegg og bodar i kjellar, søknad omfattar og grunn- og terrengarbeid, støttemurar, samt opparbeiding av avkjørsle, interne vegar og trapp i terreng innanafor felt B7.

Andre tiltak som kan vere vist på eller skildra i innsendt søknadsmateriell, har kommunen ikkje teke stilling til og er ikkje omfatta av dette løyvet.

Det er opplyst at området får ei tomteunytting på %BRA= 127,82% etter gjennomført tiltak. Bruksareal (BRA) er opplyst til å vere 5304,65 m². Av desse utgjer parkeringskjellaren 1488,19 m². Samla bygd areal (BYA) er opplyst til å vere 1784,82 m².

Det vert elles vist til søknad motteke 03.12.14 og supplert 27.03.15, 30.03.15, 10.04.15 og 20.05.15.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 13.02.15. Løyve til tiltak avheng av dispensasjonshandsaming. Søknaden er innkommen før 01.07.15 og 12 vekers frist for dispensasjonshandsaming gjeld ikkje for dispensasjonssøknaden. Frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå dispensasjon er gjeve.

Planstatus

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



Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for «Langheiane felt B6 og B7» med planid 1263-201003 er definert som område for bustader: blokker og konsentrert småhus.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 128% BRA.

Rekkefølgjekrav i plan pkt. 2.10.2 må vere utført før det kan gjevast mellombels bruksløyve eller ferdigattest for bustader i planområdet.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå:

1. Mindre tal parkeringsplasser i parkeringsgarasje enn det som er kravd i føresegn pkt. 3.5.1.
2. Bruk av gjesteparkering f_PP1 jf. pkt. 4.4.1, for å dekke inn underdekning i parkeringsgarasje.
3. Plassering av fylling, fjellskjæring/terrengmurar i strid med regulert byggegrense.
4. Plassering av trapp/snarveg i strid med regulert byggegrense.

Det er søkt om dispensasjon frå nemnde punkt, for søknad om dipensasjon og grunngeving vert det vist til brev datert 27.03.15 i heilskap.

Dispensasjon fra parkeringskrav: I reguleringsbestemmelsene for området er parkering beskrevet under to punkter. Ett punkt for parkeringsgarasjer (3.5.1) og ett punkt for felles gjesteparkering (4.4.1). Under punkt 3.5.1 er det beskrevet at all parkering for prosjektet skal dekkes i parkeringskjeller. Dette er en utilsiktet feil i reguleringsbestemmelsene. Vi søker nå om å få gjennomføre prosjektet med minimum 1 parkeringsplass per leilighet i kjelleren, mens resten av parkeringsplassene blir plassert på felles gjesteparkering. Vi mener at det er dette som egentlig er tilsiktet under reguleringsarbeidet, og viser blant annet til at vi med denne løsningen kommer ut med samme antall parkeringsplasser som Lindås Kommunes Parkeringsvedtekter ville krevd. Om vi skal oppfylle kravene som står i reguleringsbestemmelsene i dag ville man fått vesentlig flere parkeringsplasser enn det som vi mener er tilsiktet.

Terrengmur er tegnet inn tydelig på korrigeret basiskart. Tegning A3-405 viser hvordan vi planlegger at denne muren skal sikres i topp med flettverksgjerde. Vi har også laget til et oppriss som viser høydene på muren. Muren er planlagt utført i betong med bordforskaling. I områder der vi har muligheten vil muren bli beplantet med klatreplanter slik at deler av muren fremstår som en grønn vegg. Vi har nabovarslet og søker nå om dispensasjon for å få lov å plassere støttemuren langs tomtgrense. Fordelene ved å plassere muren helt inntil tomtgrensen kontra å legge den lenger inn mot bygget er at man får plass til å legge gangveier med ønsket bredde på baksiden av de omsøkte husene. Avstanden mellom muren og byggene for øvrig gjør også at vi får tilfredsstillende dagslyshforhold til rommene som ligger mot øst. Orion prosjekt jobber med å få på plass privatrettslig avtale mellom dem og grunneier på nabotomten. Vi ettersender denne straks den er på plass.

Trapp / snarvei fra innkjørsel til garasjen og opp på parkeringsdekket søker vi om dispensasjon for nå. Dispensasjonen er nabovarslet. Vi kan ikke se at vi bryter med intensjonen i planen ved å legge en trapp i dette området. Trappen følger en naturlig ganglinje fra veien inn i området og opp til husene vi søker om. Ved å legge til rette for gående her unngår man også at mange tar denne snarveien uansett og lager tilfeldige stier i bed og grøntområder.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn 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 Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

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/korrigert basiskart datert 10.11.14, dagsett 20.05.15.

Med unntak av fjellskjæring/støttemurar og trapp/snarveg er tiltaket plassert innanfor byggegrense og bestemmelser i plan.

Avstand til offentlig veg (Lonsvegen) er opplyst å vere 43,65 meter. Det er søkt om topp golv i parkeringskjellar på kote ca. + 64,37, det er søkt om topp golv busdadar på kote + 67,5, blokk A, B og C er innanfor maks byggehøgde på kote + 80 gjeve i plan jf. snittteikning dagsett 03.12.14. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 67,5.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til offentlig vassverk og avløp. VA-rammeplan er ikkje godkjent per i dag. Det er ein føresetnad at denne er godkjent før det vert gjeve igangsettingsløyve.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg i samsvar med pbl § 27-4. Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser gangtilkomst, plassering av byggverk og avkjørsle. 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.

VURDERING

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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

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 setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Det er søkt om dispensasjon frå følgjande:

1. Plassering av støttemurar langs f_LEIK2 og eigedomsgrense mot aust, plassert i strid med regulert byggegrense for felt B-7.
2. Plassering av trapp/snarveg mot vest, plassert i strid med regulert byggegrense for felt B-7.
3. Mindre tal parkeringsplassar i parkeringsgarasje enn det som er kravd i føresegn pkt. 3.5.1.
4. Bruk av gjesteparkering f_PP1 jf. pkt. 4.4.1 for å dekke in underdekning i parkeringsgarasje

Med omsyn til dispensasjon i punkt nr. 1 og 2 legg kommunen søkjar si vurdering til grunn. Støttemurar/fjellskjering og trapp/snarveg er synt i landskapsplanen/illustrasjonsplanen som er referert til i pkt. 2.3.3, 2.punktum i reguleringsføresegna, men er ikkje teke med på plankartet. Det er heller ikkje opna opp for plassering av tiltak i strid med regulert byggegrense i føresegna. Vi kan ikkje sjå at dei omsøkte tiltaka sett omsynet bak byggegrensa vesentleg til side, trapp/snarveg vil gje bebuarar og besøkande rask tilkomst til feltet. Etablering av synleg trapp/snarveg, vil og, som søkjar påpeiker, forebygge at det vert laga stiar/tråkk gjennom etablerte bed. Etablering av støttemur slik som omsøkt vil opne opp arealet mot aust på eigedomen og gje meir dagslys inn i området bak blokkbebyggelsen.

Med omsyn til søknad om dispensasjon i punkt nr. 3 og 4 legg kommunen søkjar si vurdering til grunn.

All parkering for bebuarar i felt B7 skulle etter dei vedtekne reguleringsføresegnene ha vore lagt i parkeringskjellar. Vi vurderer det som om at intensjonen bak reguleringsplanen har vore at det totalt sett skulle vere 1,5 parkeringsplass pr. bueining innanfor reguleringsområdet. Dette ville ha vore i tråd med reguleringsføresegnene punkt 2.6. for områdeplanen «Knarvik Aust», med planid 1263-25092003, som den omsøkte eigedomen er omfatta av. Her står det m.a. at «Den til ei kvar tid gjeldande kommunal parkeringsvedtekt skal leggjast til grunn for utrekning av antall p-plasser.» Gjeldande parkeringsvedtekt på det tidspunkt reguleringsplanen for felt B6 og B7 vart godkjent, seier 1,5 parkeringsplass pr. bueining. Dette er også i tråd med krav i kommuneplanen, punkt 1.15, som set krav om 1,5 parkeringsplass pr. bueining for hus med fem bueiningar eller fleire.

Ein føremon for å gi dispensasjon er at det vert mindre biltrafikk lengst inn i planområdet, dvs. heil fram til parkeringsgarasjen, då fleire av bilane må parkere lengre ute, dvs. på f_PP1. Det er ikkje regulert inn fortau på disse interne vegane, og for fotgjengarar kan det vere ein føremon at færre bilar skal lengre inn i området.

Reguleringsføresegnene seier at det skal vere 33 gjesteparkeringsplassar til saman for dei 78 bueiningane det er søkt om i felt B6 og B7 under eitt, dvs. 0,4 gjesteparkeringsplassar pr. bueining. då 1,5

parkeringsplass pr. bueining inne i parkeringsgarasjen + 0,4 gjesteparkeringsplass pr. bueining på parkeringsplassen ville ha gitt totalt 1,9 parkeringsplass pr. bueining. Dette er et høgt krav sett opp mot omkringliggjande område i Knarvik og krav i kommuneplanen, og vi kan ikkje sjå grunnar som talar for at det omsøkte tiltaket skal ha høgare krav til parkeringsdekning enn områda rundt.

Vi kan ikkje sjå at det ligg føre tungtvegande ulemper som gjer at vi ikkje kan gi dispensasjon frå desse punkta.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på parkeringsnormane i omkringliggjande område. Med omsyn til plassering av støttemurar og trapp/snarveg har kommunen lagt til grunn at tiltaka var omhandla i forarbeid til reguleringsplanen, men ikkje har vorte teke med i den endelege planen, finn vi at at tiltaka ikkje sett omsynet byggegrensa skal i vareta vesentleg til side.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå reguleringsføresenene punkt 3.5.1 og 4.4.1, samt å gje dispensasjon for plassering av støttemurar og trapp utanfor regulert byggegrense.

Plassering

Tiltaka vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

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

Uttale frå branvernmynde

Det ligg føre uttale frå NGIB dagsett 20.05.15. NGIB har innen innvending mot brannprosjektering som er framlagt til Langheiane B-7, jf. nemnde uttale.

Privatrettslege tilhøve

Det ligg føre privatrettsleg avtale om plassering av mur i tomtegrense, avtale er datert 04.05.2015, avtala gjev løyve til følgjande:

(...)Mur i tomtegrensa godkjennast, viss det gjeres ei terrassering av muren over 1,5 m. Altså 1,5 m opp gjer 1,5 meter inn. Utbyggjar anlegger flettverksgjerde på toppen og beplantning i terrassene. Innhoget skjer på eigen tomt.(...)

Det ligg føre privatrettsleg avtale om overtaking av areal naudsynt for etablering av felles parkeringsplass f-PP1, f_RA og f_post. Avtale signert 12.05.15;

Grunnlaget for avtala er detaljreguleringsplanen for felt B6 og B7, sjå utsnitt med kommentarar i vedlegg 1. Med underskrift av denne avtala vert arealet til parkering f_PP1, f_RA og f_POST overdradd til utbyggjar av B6 Erstad Lekven Utbygging AS og B7 Orion prosjekt AS.

Lindås kommune ved eigedomsavdelinga aksepterer teikningane slik dei ligg føre i planen under følgjande føresetnader:

- Offentleg sti #3 stipla inn på felt o_PN og sti på område o_TD merka rosa på teikninga skal opparbeidast av utbyggjarane i samsvar med plan og teknisk forskrift for offentlig sti. Viss ikkje anna er sagt skal det vere fast dekke. Breidde 2 m. Avtale mellom utbyggjarane av B6 og B7 må leggjast fram.
- Utbyggjar dekkjer gebyr til overdraginga/grensejusteringa. Om ønskeleg kan denne overdraginga gjerast frå kommunen direkte til sameiget.

Ansvarsrettar

Vi minner om krav til obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK10 kap. 14.

Til informasjon

Teknisk drift har i uttale datert 08.07.15, med omsyn til byggesak for felt B6, uttalt følgjande;

(....)Snuhammar i kommunal veg:

Teknisk drift har sett på snuplass i enden av regulert kommunal veg der det skal etablerast tilkomst til garasje på gbnr 188/770. Snuplass bør være utforma som T-hammar, sjå skisse under. Areal avsett som snuareal er dimensjonert for kjøretøytype P. Snuarealet er ikkje utforma som T-hammar. Større kjøretøy, som til dømes bossbil og brøytebil med brøyteskjær (med bredde opp mot 3,10m), vil få problem med å snu på dette arealet. Krysset skal være dimensjonert med snuhammer for kjøretøytype LL eller L.(....)

Jf. uttale frå Teknisk drift datert 08.07.2015 må det opparbeidast ein snuhammar for at kommunen skal kunne ta over drifta av vegen som er regulert som o_KV når området er ferdig utbygd. Denne snuhammaren er ikkje innregulert.

Vi gjer merksam på at byggesak ikkje har heimel til å krevje snuhammaren bygd. Opparbeiding av snuhammar ved nedkøyring til parkeringsgarasje felt B7 vil krevje dispensasjon frå formålet i planen.

Vi ber dykk ta kontakt med Teknisk drift for avklaring med tanke på framtidig overtaking av regulert offentleg veganlegg.

Følgjande felles anlegg er godkjent i rammeløyve med omsyn til felt B6 i arkivsak 14/7672, administrativt vedtak saknr. 301/15, datert 09.07.15;

(....)utvendig parkeringsplass felles med felt B7/gbnr 188/770,(....)interne fellesvegar, opparbeiding av felles leikeplass,(...) offentleg sti og gangveg gjennom planområdet. (...)

Teikningar som er lagt til grunn for rammeløyve

Snitteikningar dagsett 03.12.14. Illustrasjon av møteplasser på svalgang datert 27.03.15, dagsett 27.03.15, samt planteikningar for blokk A og B dagsett 27.03.15 – svalgangsløysning er revidert med møteplassar for 2 rullestolbrukarar. Planteikning for garasjeanlegg og planteikningar for blokk C dagsett 03.12.14. Situasjonsplan - korrigert basiskart datert 10.11.14, dagsett 20.05.15.

VEDTAK:

Søknaden er levert før 01.07.15. Vedtak er heimla i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27 juni 2008 nr. 71. Ajourført med endringer, senest ved res. 22 juni 2012 nr. 574 (i kraft 1 jan 2013 ob ved lov 10 aug 2012 nr. 61.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for oppføring av tre bustadblokker med felles garasjeanlegg og utomhusanlegg, på følgjande vilkår

1. Støttemurar skal sikrast med flettverksgjerde jf. privat avtale.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a vert det gjeve rammeløyve for oppføring av tre bustadblokker, med til saman 38 bueiningar, felles garasjeanlegg og utomhusanlegg på gbnr. 188/770 mfl. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår;

1. Ikkje noko arbeid må utførast utover det som er omfatta av løyvet. Eventuelle endringar må søkjast om og godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.
2. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.11.14, dagsett 20.05.15 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 2 med heimel i SAK § 9-3.

4. VA-rammeplan må vere godkjent før det kan gjevast igangsettingsløyve, jf. reguleringsføresegnene kap. 2.2. Mellombels bruksløyve/ferdigattest vert ikkje gjeve før det er gjeve mellombelsbruksløyve/ferdigattest for VA-anlegg i samsvar med VA-rammeplan.
5. Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår skal sorterast på byggeplass og leverast til godkjent avfallsmottak mot kvittering, eller direkte til gjenvinning.
6. Avkjørsle skal være opparbeida slik at den tilfredsstillar tekniske krav til avkjørsle som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsle fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsle og at ein skal kunne snu på eigen grunn. Siktsoner kan ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5m over kommunalt vegnivå.
 - Ytterligere informasjon vedkomande tekniske krav finn ein på www.lovdata.no og www.vegvesen.no

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

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

Følgjande tiltak må vere utført før det kan gjevast mellombels bruksløyve eller ferdigattest for bustader i planområdet, jf. rekkefølgjekrav i føresegn 2.10.2 :

- Opparbeiding og ferdigstilling av teknisk infrastruktur.
- Opparbeiding av opphøgd gangfelt over Lonsvegen etter tilvising frå teknisk etat.
- Opparbeiding og ferdigstilling av køyreveg.
- Opparbeiding og ferdigstilling av leikeareal og opphaldsplassar med sikringsgjerde. LEIK 2 skal seinast ferdigstillast saman med B7.
- Opparbeiding av allmenn tilgjengeleg sti /gangveg gjennom området.
- Etablering av renovasjonsanlegg.
- Ferdigstilling av gjesteparkering.
- Utbyggingstakt skal vere i samsvar med det til ei kvar tid gjeldande bustadbyggeprogrammet til Lindås kommune.

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse (TTKL) 2.

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

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	L/S *	TTKL	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	OG ARKITEKTER AS	996 052 958	S	2	Hele tiltaket
PRO	OG ARKITEKTER AS	996 052 958	S	2	Arkitekturprosjektering

*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.

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.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
6.1	Kartbasis	1 x 500,-	Kr 500,-
9.1.5	Andre dispensasjonar frå plan	3 x 8.400,-	Kr 25.200,-
10.2.1	Basisgebyr bygg for bustad, 38 einingar: <ul style="list-style-type: none">▪ 100% fom. eining nr. 1 tom. nr.4▪ 50% fom. eining nr. 5 tom. nr. 10▪ 20% fom. eining nr. 11	4 leil x 13.700,- 6 leil x 6.850,- 28 leil x 2.740,-	Kr 54.800,- Kr 41.100,- Kr 76.720,-
10.2.4	Basisgebyr felles parkeringskjellar, 38 p-plassar: <ul style="list-style-type: none">▪ 100% fom. p-pl nr. 1 tom. nr.5▪ 50% fom. p-pl. nr. 6 tom. nr. 10▪ 20% fom. p-pl. nr. 11	5 p-pl. x 5.800,- 5 p-pl. x 2.900,- 28 p-pl. x 1.160,-	Kr 29 000,- Kr 14.500,- Kr 32.480,-
10.2.9 a	Godkjenning av ansvarsrett, sentral godkj.	1 x 1.000,-	Kr 1.000,-
	Totalt gebyr å betala		Kr 275.300,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunnngjeven.

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 grunnngjevast. Førretak 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.: 14/7741

Med helsing

Tor Hegle
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

ORION PROSJEKT AS

Nesttunvegen 111 5221

NESTTUN

Mottakarar:

OG ARKITEKTER AS

Postboks 23 5819

BERGEN