



Bygg Prosjekt AS
Postboks 53 Fantoft
5899 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/4301 - 15/36181

Saksbehandlar:
Benjamin Hicks
Benjamin.Hicks@lindas.kommune.no

Dato:
30.11.2015

Løyve og dispensasjon for oppføring av bustad 26-29 - gbnr 134/471 Hilland

Administrativt vedtak. Saknr: 540/15

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

Saksutgreiing/vurdering:

Saka gjeld søknad om oppføring av rekkehus i 2 etasjer med 4 bueiningar samt tilhøyrande installasjonar og anlegg.

Andre tiltak som kan vere vist på eller skildra i innsendte søknadsmateriell, har kommune ikkje teken stilling til og er ikkje omfatta av dette løyve. Det same gjeld tiltak som er nemnt i saksutgreiinga men som ikkje er nemnt i førre avsnitt.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå pkt. 3.3 i reguleringsføresegnene som gjeld utforming av bygningskropp. Dette gjeld for plassering av omsøkte verandaer.

Det vert elles vist til søknad motteke 29.10.2015 i sin heilskap.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Hilland Vest felt 6 er definert som område for konsentrert småhusbebyggelse.

Post

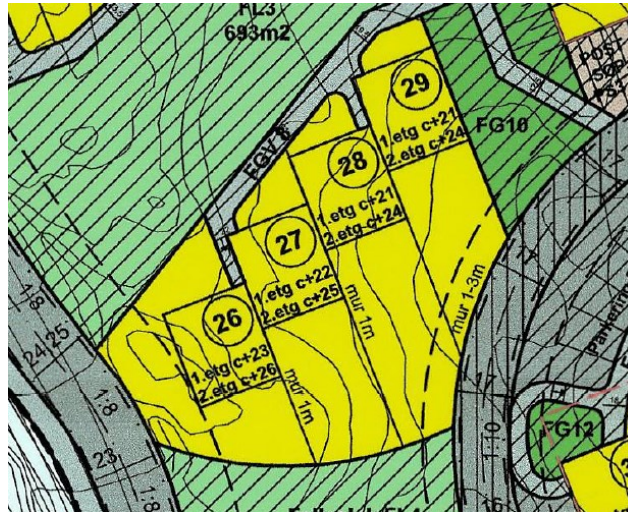
postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

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

Konto 1503 22 54567
Org.nr. 935 084 733





Rekkefølgekrav i plan:

13.1 Felles avkjørsler

Felles avkjørsler er felles for de eiendommer som utløses. Felles avkjørsler skal anlegges og ferdigstilles samtidig med de respektive bygninger.

13.2 Felles gangareal FGV

Felles gangareal er tilkomstveier og gangbare kommunikasjonslinjer internt i feltet. Felles gangareal skal anlegges og ferdigstilles samtidig med de respektive bygninger.

FGV 4: opparbeides og ferdigstilles parallelt med bolig 17-34

FGV 8: opparbeides og ferdigstilles parallelt med bolig 26-29 ,

13.3 Felles parkeringsplass P

Parkeringsplasser er felles for angitte eiendommer . Parkeringsareal anstilles og ferdigstilles samtidig med de respektive bygninger.

P5: Utvendig parkering tilhørende bolig 17-34.

P6: Utvendig parkering tilhørende bolig 26-29 + 35-46

P7: Innvendig parkeringskjeller tilhørende bolig 26-29 + 35-46

13.4 Felles lekeareal for barn FL

Lekeareal er felles for alle boenheter innenfor felt 6. Samtlige eiendommer er ansvarlig for investeringer til utstyr, beplantning samt drift og vedlikehold av felles lekearealer.

FL3: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 17-34

13.5 Felles grøntareal FG

Grøntareal er felles for alle boenheter innenfor felt 6. Grøntareal anstilles og ferdigstilles samtidig med de respektive bygninger. Bearbeidet grøntareal jordkles og tilsås. Beplantning for øvrig er de respektive beboeres ansvar.

FG10: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 26-29

13.6 Felles oppstillingsplass for post/ søppel. PS

Oppstillingsplass for post og søppel er felles for de angitte eiendommer. Oppstillingsplass anstilles og ferdigstilles samtidig med de respektive bygninger. Angitte eiendommer er ansvarlig for investeringer til postkassestativ, søppelskur samt drift og vedlikehold og drift av felles oppstillingsplasser.

PS3: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 17-34

PS4: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 17-34

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå punkt 3.3 i føresegnene til reguleringsplanen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Som nevnt tidligere, er størrelsen på boligene i Felt 6 i hovedsak begrenset til 56m² grunnflate for hver boenhet. Dette gir ett samlet BRA for hver boenhet på ca. 100 m², inkl. boder, altaner/balkonger mm. Erfaringen har vist at det etterspørres rimelige familieboliger med inntil 4 soverom i området. Det sier seg selv at det er utfordrende å løse dette innenfor en arealramme på 100m² BRA. Man har da valgt å planløse boligen med utenpåliggende balkonger.

Ulempene ved å innvilge dispensasjon kan være at feltet fremstår mer utbygget enn det som var forutsetning i planen, og at tilgjengelig uteoppholdsareal reduseres. Reduksjon av uteoppholdsareal som overbygges eller reduseres grunnet økt grunnflate på bygningene, kompenseres ved at arealene blir erstattet med balkonger. Fordelene ved å innvilge dispensasjon vil være at boligene får atkomst til privat uteoppholdsareal fra oppholdsrom i 2. etasje (stue/kjøkken). Arealene som overbygges mot sør kan fremdeles nyttes til lek og opphold.

Nabovarsel

Ansvarleg søkjar opplyser i søknaden at «Lindås kommune har mottatt nabomerknader til varslet tiltak som er journalført i saknr. 15/2835.»

Tiltaket har vore nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det er totalt motteke 3 merknader/brev. Ansvarleg søkjar har i etterkant opplyst at plassering av bygget er i samsvar med gjeldande plan med føresegner. Omsøkte altaner avviker soleis berre frå bygningsutforming i bebyggelsesplan.

Merknader:

Det ligg føre nabomerknader frå eigar av:

Namn	Adresse
Espen Kjenes og Camilla Danielsen	Vardane 168, 5911 Alversund (05.10.2015)
Harriet Molland og Aina Neverdal	Vardane 166, 5911 Alversund
Astrid Herland	Postboks 17, 5907 Alversund
Anne-Britt Nerland Lilletvedt og Rune Lilletvedt	Vardane 162, 5911 Alversund
Linn Veronica Flataker og	Vardane 160, 5911 Alversund (27.10.2015)

Aleksander Bredesen	
Sissel og Morten Smørdal	Vardane 158, 5911 Alversund (02.09.2015)
Helene Berg og Steinar Sjøvik	Vardane 154, 5911 Alversund
Stig Morten Kjørlaug	Vardane 156, 5911 Alversund
Norvald Gjellesvik	Vardane 152, 5911 Alversund

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknadane ved brev datert 28.10.2015.

Kommunens kommentarer:

Det er i føresegnene forsøkt å sikre at delar av feltet blir bygd ut under eitt. Formålet er å legge til rette for ei gunstig framdrift ved utbygging av planområdet for både utbyggjar og nye innbyggjarar. Kommunen vil vise til at feltet ikkje er bygd ut i samsvar med denne «gjennomføringsplanen». Kommunen føreset at rekkjefylgjekrava i plan vert fylgt i tiltaket, og at det nå ikkje vert lagt til rette for ein annan bruk av dei områda som etter rekkjefylgjekrava skal vere ferdig opparbeidd for eksisterande bustader i planområdet.

Verandaene mot nord vil tilføre bustadane 26-29 kvalitetar. Vi meiner at ulemper vedrørende meirinnsyn vert minimale. Det innsynet og aktivitet ein kan vente ved bruk av omsøkte verandaer mot nord vil ikkje etter vår vurdering medføre ulemper av ein slik karakter at dei måtte seiast å ligge utanfor det som må reknast med i tettbebygde strøk. Vi har vurdert at eventuelle ulemper som tiltaket vil kunne medføre er relativt små i forhold til dei fordelane tiltaket vil gi for bustad 26-29.

Vi vil også vise at til at plasseringa av tiltaket i vertikalplanet er opplyst til å vere i samsvar med plan. Vi viser elles til ansvarleg søkjar sine kommentarer til innsendte merknader.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist på innsendt situasjonsplan.

Plassering av tiltaket skal utførast i medhald av dette vedtaket og godkjente teikningar. For plassering gjeld toleransegrenser for områdetype 1, jf standarden "Plassering og beliggenhetskontroll".

Tiltaket si plassering skal koordinatutrekna, før utsetting av hushjørner på tomte.

Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedleggast søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest, jf pbl § 21-10.

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 vassverk og privat avløp.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til det kommunale vassverket den 20.10.2015.

Teknisk drift har i vedtak datert 27.11.2015 gjeve dispensasjon frå avstandskrav til offentleg leidningsnett på vilkår.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Det er opplyst at eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Visuell utforming

Tiltaket har etter plan- og bygningsstyresmakta sitt skjøn gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til si funksjon og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf plan- og bygningslova § 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.

Ansvar og kontroll

Følgjande føretak har fått godkjent ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan versjons nr.1 datert 29.10.2015:

Rolle	Tk	Ansvarsområde	Godkjent føretak	Org. nummer	S/L
SØK	1		BYGG PROSJEKT AS	986574174	S
PRO	1	Ansvarlig for arkitekturprosjektering, herunder estetikk, volum og planløsning, konstruksjonssikkerhet trekonstruksjoner, lydforhold og vibrasjoner, bygningsfysikk, plassering av tiltaket på situasjonsplan	BYGG PROSJEKT AS	986574174	S
PRO	2	Ansvarlig for prosjektering konstruksjonssikkerhet betongarbeider	ING. ASBJØRN DANIELSEN AS	914217857	S
PRO	1	Ansvarlig for prosjektering av rør- og sanitærinstallasjoner	BERGEN OG OMEGN RØRINSTALLASJON AS	994882015	S
PRO	2	Ventilasjonsanlegg	LINNERUD KONSULT AS	996228940	S
UTF	1	Ansvarlig for utførelsen av innmåling og utstikking av tiltaket	ANKO AS	980538613	S
UTF	1	Skorstein og ildsted	SMART VARME AS	997556623	S
UTF	1	Grunn- og terrengarbeid	STAREN AS	977058201	S
UTF	1	Murarbeid (Membran og flis våtrom)	FORMAT MUR OG FLIS AS	994307398	S
UTF	2	Ansvarlig for utførelsen av plasstøpte betongkonstruksjoner	THORSTEINSEN ENTREPRENØR AS	987137789	S
UTF	1	Ansvarlig for utførelsen av tømmerarbeid og montering av trekonstruksjoner	BERGEN MILJØBYGG AS	984215886	S
UTF	1	Ansvarlig for utførelsen av rør- og sanitærinstallasjoner	BERGEN OG OMEGN RØRINSTALLASJON AS	994882015	S
UTF	1	Ansvarlig for utførelsen / installasjon av boligventilasjon	CM VENTILASJON BERGEN AS	992842296	S
KON	1	Ansvarlig for obligatorisk kontroll av våtrom	OMEGA ENERGI AS	913130529	S
KON	1	Ansvarlig for obligatorisk kontroll av lufttetthet	ERIKSEN BYGGKONTROLL AS	987918853	S
KON	2	Ansvarlig for obligatorisk kontroll av prosjektering og utførelse konstruksjonssikkerhet	PAR AS	989637770	L

*S = sentral godkjenning, L = lokal godkjenning

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 rammes, 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.

Det er reguleringsplanens begrensningar som fastsett rammene for all utbygging av området. Eventuelle økonomiske fordelar ved bygging av større bustader enn det som er fastsett i plan vert ikkje vektlagt. I søknaden er det skildra verandaer mot nord og mot sør. Vi kan ikkje sjå at omsyna som ligg bak reguleringsføresegnene vert vesentleg tilsidesett dersom det vert gjeve dispensasjon for omsøkte tiltak. I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at bustadene vil få eit meir attraktivt privat uteareal mot nord dersom det vert etablert verandaer som omsøkt. Det vert og lagt vekt på at fleire av bygningane i feltet er oppført med verandaer mot sør. Dersom det vert gjeve dispensasjon i denne saka vil det ikkje medføre presedens ved utbygging av bustad 35-48.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon som omsøkt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå punkt 3.3 i reguleringsføresegnene som omsøkt.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av rekkehus i 2 etasjer med 4 bueiningar på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som skildra i motteke situasjonsplan**
- 2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk**
- 3. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg**
- 4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar godkjent reguleringsplan/utomhusplan**
- 5. Nabomerknader vert ikkje teke til følgje**
- 6. Teknisk drift sine krav til mur mot offentlege leidningar sett i vedtak av 27.11.2015 må stettast.**

Løyyet omfattar også godkjenning av søknad om ansvarsrett som vist under avsnittet «Ansvar og kontroll».

Mynde

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

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.

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.: **14/4301**

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.

Avfallsprodusent skal dokumentere ved kvitteringar at avfall er levert godkjent mottak som næringavfall.

Gjennvinningsstasjoner for private husholdningar skal ikkje nyttast.

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 veg og avkjørsle.*
- *Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.*
- *Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.*

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	Bruk av kartbasis	1	500
9.1.5	Andre dispensasjonar frå plan	1	8.400
10.2.1	Basisgebyr bygg for bustad nr. 1-4	4	54.800
10.2.9 a)	Føretak som har sentralgodkjenning	12	12.000
10.2.9 b)	Føretak som ikkje har sentralgodkjenning	1	2.500
	Totalt gebyr å betala		78.200

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 grunnigjeven.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Benjamin Hicks
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Alversund utvikling AS	Fagernes 4	5043	BERGEN
Anne-Britt Nerland Lilletvedt og Rune Lilletvedt	Vardane 162	5911	ALVERSUND
Astrid Herland	Postboks 17	5907	ALVERSUND
Espen Kjenes og Camilla Danielsen	Vardane 168	5911	ALVERSUND
Harriet Molland og Aina Neverdal	Vardane 166	5911	ALVERSUND
Helene Berg og Steinar Sjøvik	Vardane 154	5911	ALVERSUND
Linn Veronica Flataker og Aleksander Bredesen	Vardane 160	5911	ALVERSUND
Norvald Gjellesvik	Vardane 152	5911	ALVERSUND
Sissel og Morten Smørdal	Vardane 158	5911	ALVERSUND
Stig Morten Kjørhaug	Vardane 156	5911	ALVERSUND

Mottakarar:
Bygg Prosjekt AS

Postboks 53 5899
Fantoft

BERGEN