

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
071/18	Heradsstyret	PS	26.09.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	18/1523

Byggesak GBNR 14/138 og 14/258 Hatland - Søknad om løyve til tiltak - fasadeendring, tilbygg og ombygging av omsorgsbustader

Vedlegg:

F1_Solplassen følgebrev(290442)
Søknad om rammeløyve_blankett 5174(290448)
A1- Opplysninger om tiltakets ytre rammer(290438)
D1_ Situasjonsskart(290440)
E1-15_Solplassen_rammesøk_samla-red(290441)
14/138 og 14/258 tilleggsopplysningar
20-103 Utomhusplan rev. A
Q1_RIBR(290443)
Q2_-RIGberg(290444)
G1_Gjennomf.plan V01(290446)
G2_Erkl. om ansvarsrett(290447)
Plankart
Teiknforklaring
Føresegner
14-138 og 14-258 ortofoto 1-1000
14-138 og 14-258 ortofoto 1-5000
14-138 og 14-258 plan 1-1000
14-138 og 14-258 plan 1-5000
14-138 og 14-258 temadata 1-5000

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Del 1:

"Fasadeendring, oppføring av tilbygg og ombygging/rehabilitering av eksisterande bygning på gnr. 14, bnr. 138 og 258 vil ikkje vanskeleggjere planarbeidet med områdeplan Lonevåg, og det kan gjevast samtykke til tiltaket som det er søkt om, jf. plan- og bygningslova § 13-1, 3. ledd."

Del 2:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve rammeløyve til fasadeendring, oppføring av tilbygg og ombygging/rehabilitering av eksisterande bygning på gnr. 14, bnr. 138 og 258 på følgjande vilkår:

1. Gnr. 14, bnr. 138 og gnr. 14, bnr. 258 vert nytta under eitt og må samanføyast før det

- vert søkt om ferdigattest, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 5. ledd, bokstav b)."
2. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 06.07.2018 og utomhusplan motteke 07.09.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
 3. Det skal søkjast om igangsetjing av tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-2, 2. ledd.
 4. Tiltaket skal knytast til kommunale vass- og avlaupsleidningar, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
 5. Veg og avkøyrsløp skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan, jf. plan- og bygningslova § 27-4.
 6. Rekkefylgjekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.
 7. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar skal sendast til kommunen seinast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.
 8. Sprenging og etablering av byggegrop (grunnarbeid) på tomte må stabilitetsvurderast undervegs i arbeidet og før oppføring av byggverk. Dokumentasjon på tilhøva og eventuell prosjektering av sikring må dokumenterast og sendast til kommunen.
 9. Ved etablering av byggetomt må lause enkeltblokker og urmassar fjernast eller stabiliserast i den grad grunnarbeid på planområdet gjer dette naudsynt.
 10. Ved etablering av byggegrop må ein sikre naboeigedom i sør og sørvest mot uynska hendingar/nedfall av lausmassar.
 11. Stabilitetsvurdering, sikring mot naboeigedom og prosjektering av utsprengt berg og ustabilt berg i naturlege skjæringar skal prosjekterast av firma med bergteknisk kompetanse.
 12. Det må sendast inn vurdering av overvatn med til dømes løysingar som drenering i røyr til vassdrag (med berekna og dokumentert kapasitet inntil 200-års flaum) eller oppretting av fordrøingsanlegg. Prosjektering av fordrøingsanlegg og/eller berekning av mottakskapasitet i vassdrag må utførast av firma med fagleg kompetanse, som hydrolog eller tilsvarande.

Heradsstyret - 071/18

HS - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke

HS - vedtak:

"Del 1:

"Fasadeendring, oppføring av tilbygg og ombygging/rehabilitering av eksisterande bygning på gnr. 14, bnr. 138 og 258 vil ikkje vanskeleggjere planarbeidet med områdeplan Lonevåg, og det kan gjevast samtykke til tiltaket som det er søkt om, jf. plan- og bygningslova § 13-1, 3. ledd."

Del 2:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve rammeløyve til fasadeendring, oppføring av tilbygg og ombygging/rehabilitering av eksisterande bygning på gnr.

14, bnr. 138 og 258 på følgjande vilkår:

1. Gnr. 14, bnr. 138 og gnr. 14, bnr. 258 vert nytta under eitt og må samanføyast før det vert søkt om ferdigattest, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 5. ledd, bokstav b)."
2. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 06.07.2018 og utomhusplan motteke 07.09.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
3. Det skal søkjast om igangsetjing av tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-2, 2. ledd.
4. Tiltaket skal knytast til kommunale vass- og avlaupsleidningar, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
5. Veg og avkøyrse skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan, jf. plan- og bygningslova § 27-4.
6. Rekkefylgjekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.
7. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar skal sendast til kommunen seinast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.
8. Sprenging og etablering av byggegrop (grunnarbeid) på tomte må stabilitetsvurderast undervegs i arbeidet og før oppføring av byggverk. Dokumentasjon på tilhøva og eventuell prosjektering av sikring må dokumenterast og sendast til kommunen.
9. Ved etablering av byggetomt må lause enkeltblokker og urmassar fjernast eller stabiliserast i den grad grunnarbeid på planområdet gjer dette naudsynt.
10. Ved etablering av byggegrop må ein sikre naboeigedom i sør og sørvest mot uynskja hendingar/nedfall av lausmassar.
11. Stabilitetsvurdering, sikring mot naboeigedom og prosjektering av utsprengt berg og ustabilt berg i naturlege skjæringar skal prosjekterast av firma med bergteknisk kompetanse.
12. Det må sendast inn vurdering av overvatn med til dømes løysingar som drenering i røyr til vassdrag (med berekna og dokumentert kapasitet inntil 200-års flaum) eller oppretting av fordrøyingsanlegg. Prosjektering av fordrøyingsanlegg og/eller berekning av mottakskapasitet i vassdrag må utførast av firma med fagleg kompetanse, som hydrolog eller tilsvarande."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Osterøy heradsstyre.

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr. 14, bnr. 138 og 258.

Tiltakshavar: Osterøy kommune.

Ansvarleg søkjar: Link arkitektur AS.

Rammesøknad motteke: 06.07.2018.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om fasadeendring, oppføring av tilbygg og ombygging/rehabilitering av eksisterande bygning på gnr. 14, bnr. 138 og 258, Hatland.

Søknadstype

Søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

Søknad om rammeløyve, jf. plan- og bygningslova § 21-2, 5. ledd.

Tiltak

Saka gjeld søknad om fasadeendring, oppføring av tilbygg og ombygging/rehabilitering av eksisterande bygning på gnr. 14, bnr. 138 og 258, Hatland.

Bruksareal (BRA) er opplyst til å vere 550,2 m² og bygd areal (BYA) 685 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 14 % BYA, 11,3 % BRA og 10,7 % BTA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, natursteinsmur, opparbeiding av interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere synt på innsende teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

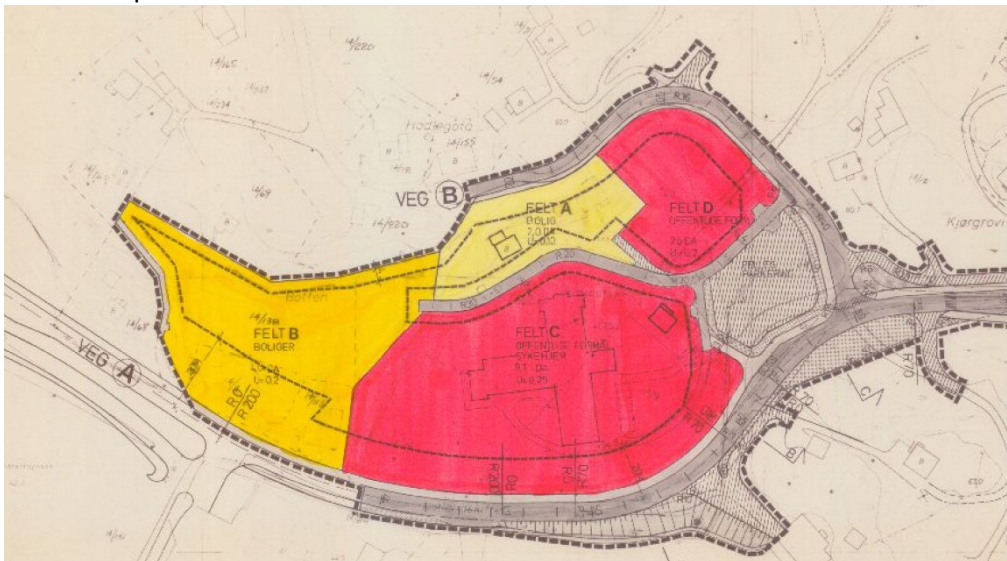
Det vert elles vist til søknad motteken 06.07.2018 med tillegg motteke 07.09.2018.

Planstatus

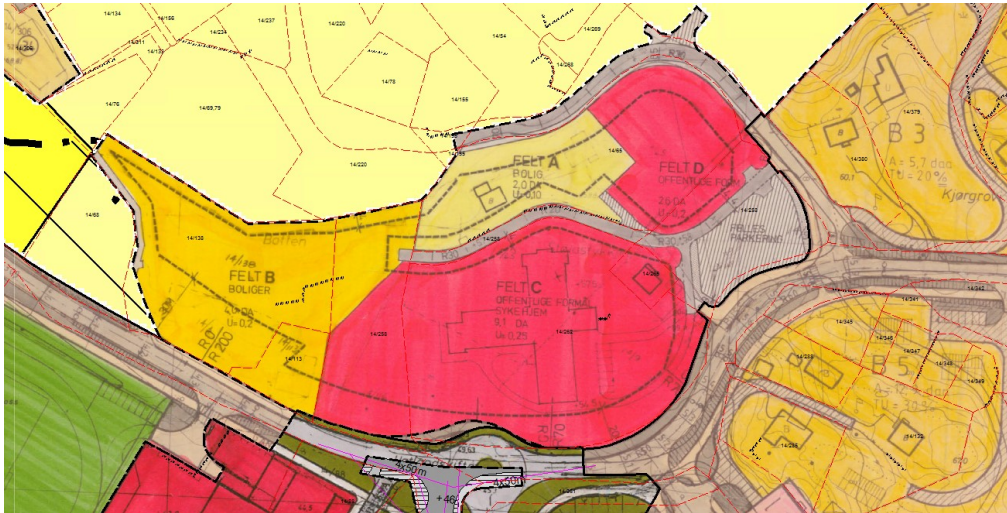
Eigdommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Reg. endr.

Sjukeheimstomta - Hatland 504_29 er definert som byggeområde bustad (U=0,20) felt B.

Utsnitt frå plankart:



Det har vore fleire reguleringsendringar i området - utsnitt frå gjeldande planar:



Utsnitt frå ortofoto:



Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan og teikningar motteke 06.07.2018, og utomhusplan motteke 07.09.2018. Minsteavstand til nabogrense er synt til å vere 4,0 meter for ny bygning. Minsteavstand frå eksisterande bygg til vegmidte offentleg veg er 34,5 meter. Minsteavstand frå næraste bygningsdel nytt bygg til vegmidte offentleg veg er 55,6 meter. Tiltaket er dessutan plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote + 56,7 for kjellar, + 59,7 for 1. etasje og mønehøgde på kote + 64,3.

Vatn og avlaup (VA)

Eigedomen skal vere sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Tiltaket skal knytast til offentlege vass- og avlaupsleidningar.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

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

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen syner felles uteplass, gangtilkomst, parkering, snuhammar og avkøyrsløp. Teikningar/snitt syner 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. plan- og bygningslova § 29-2.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar mellom anna opplyst at eksisterande bygg er bygd i ein etasje, med ei bustadeining i kvar fløy og fellesareal sentralt på midten. Taket har valmtaksform. Tilbygget er planlagt i forlenging av fløya mot aust, og nytt inngangsparti vil knyte saman ny og eksisterande del. Dei nye bustadeiningane er planlagt med saltak med varierende vinklar. Takforma skil seg frå eksisterande bygg for å bryte ned inntrykket av å vere eitt stort anlegg, og vil følgje Husbanken sine retningslinjer for utforming. Utforminga følgjer høgda på eksisterande bygg, og med takforma skaper det sin eigen arkitektur og identitet. Gjennomsnittleg takvinkel er 23,5 grader, varierer mellom 18-29 grader, og harmonerer godt med eksisterande valmtak.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Multiconsult har utarbeidd skredfarenotat datert 17.08.2016. Frå konklusjon:

«Etter våre vurderinger er det ikke skredfare fra naturlig terreng mot planområdet ved Solplassen, gnr/bnr 14/4, 14/113, 14/258 og 14/138 i Osterøy kommune. Etablering av byggegrop og evt. sprengning i området kan blottlegge berg, og endre stabilitetsforholdene også i naturlige bergskråninger. Sikring av utsprengt berg og ustabilt berg i naturlige skjæringer skal prosjekteres av firma med bergteknisk kompetanse.»

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 motteken rapport og ansvarleg søkjar si vurdering 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. plan- og bygningslova § 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

Plan- og bygningslova § 13-1 og tilhøvet til områdeplan Lonevåg

Heradsstyret har i vedtak av 13.12.2017 saksnr. 077/17 vedteke oppstart av områdeplan Lonevåg med mellombels forbod mot tiltak innanfor planavgrensinga i inntil 2 år, jf. plan- og bygningslova §§ 13-1 og 13-2.

Kommunen kan samtykke i at tiltak vert gjennomført dersom det etter kommunen sitt skjønn ikkje vil vanskeleggjere planlegginga, jf. plan- og bygningslova § 13-1, 3. ledd.

Planavdelinga i kommunen har fylgjande merknader til søknaden

"Byggje- og deleforbodet er sett av omsyn til å kunne utføre heilskapleg planlegging og ivareta omsyn som ellers ikkje blir ivareteke ved enkelttiltak. Som til dømes vurderingar av naturfare på tvers av eigedomsgrensar. Klimaendringar, nye krav og ny kunnskap gjer til at naturfare ikkje er like godt vurdert i eksisterande planverk for Lonevåg som ein vil utgreie i ny plan. Tiltak på ei tomt vil kunne ha følgjer på ei anna tomt og det er ynskjeleg å implementere aktuelle omsyn og rekkjefølgekrav i høve overvatn, skredfare med meir i områdeplanen som er under utarbeiding. I tilfellet Solplassen er det mogleg å ivareta desse omsyna gjennom vurderingane og tiltaka vidare skildra.

I samband med områdereguleringa er det utført skredfarekartlegging for Lonevåg av SWECO 16.06.2017. Denne kartlegginga viser ingen skredfare i området Solplassen. Dette samsvarer med funn i rapport utarbeidd av multiconsult 17.08.2016. Etter Multiconsult sine vurderingar er det ikkje skredfare frå naturleg terreng mot planområdet ved Solplassen, gnr/bnr 14/4, 14/113, 14/258 og 14/138 i Osterøy kommune. Men Multiconsult framhevar at etablering av byggegrop og evt. sprengning i området kan blottlegge berg, og endre stabilitetsforholda i bergskrånningar ved tomta. For å unngå unødige ekstra kostnader bør grunnarbeida og evtentuel sprengningsarbeida for byggegrunn planleggjast nøye og utførast skånsomt.

Derfor tilrår planavdelinga dispensasjon med fylgjande vilkår **i høve geofare:**

- Sprenging og etablering av byggegrop (grunnarbeid) på tomta må stabilitetsvurderast underveis i arbeidet og før oppføring av byggverk. Dokumentasjon på forholda og eventuell prosjektering av sikring må dokumenterast og sendast til kommunen.
- Ved etablering av byggetomt må lause enkeltblokker og urmasser fjernast eller stabiliserast i den grad grunnarbeid på planområdet gjer dette naudsynt.
- Ved etablering av byggegrop må ein sikre naboeigedom i sør og sørvest mot uynskja hendingar/nedfall av lausmassar.
- Stabilitetsvurdering, sikring mot naboeigedom og prosjektering av utsprengt berg og ustabilt berg i naturlege skjæringar skal prosjekterast av firma med bergteknisk kompetanse.

I høve overvatn er det viktig å finne løysingar som forhindrar auka avrenning mot eigedommar nedstraums for Solplassen. Det er uheldig med oppretting av fleire harde flater i området og må vurderast om det er tilstrekkeleg med drenering til terreng. Det bør derfor setjast vilkår om at vurdering av overvatn td løysingar som drenering i røyr til vassdrag (med berekna og dokumentert kapasitet inntil 200-års flaum) eller oppretting av fordrøyingssanlegg. Prosjektering av fordrøyingssanlegg og/eller berekning av mottakskapasitet i vassdrag må utførast av firma med fagleg kompetanse, som hydrolog eller tilsvarande.

Ettersom utbygging av Solplassen er av stor samfunnsmessig interesse, det er mogleg å ivareta omsyna og arealbruken tidlegare er vurdert av Heradsstyret så kan ikkje planavdelinga sjå grunnlag for å frårå dispensasjon om nemnte vilkår vert oppfylgt."

Rådmannen si vurdering

Rådmannen legg til grunn at unntaket i plan- og bygningslova § 13-1, 3. ledd fylgjer direkte av lova og vurderer at det dermed ikkje er krav om søknad om dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-1.

Konklusjon

Rådmannen legg elles vurderinga til planavdelinga til grunn og rår til at kommunen samtykker til at tiltakt vert gjennomført, jf. plan- og bygningslova § 13-1, 3. ledd.

Grunngjeving: Rådmannen vurderer at tiltaket ikkje vil vanskeleggjere arbeidet med områdeplan Lonevåg.

Rammesøknad

Nabovarsel

Kommunen har ikkje motteke dokumentasjon som syner at eigar eller representant for eigar til gnr. 14, bnr. 359 er varsla om tiltaket i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Rådmannen vurderer at vilkåra for å unnlate varsling er oppfylt, jf. plan- og bygningslova § 21-3, 2. ledd, 2. punktum.

Plassering

Tiltaket er søkt plassert på gnr. 14, bnr. 138 og 258. Rådmannen vurderer at det kan gjevast løyve til tiltaket dersom eigedomane vert samanføydd, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 5. ledd, bokstav b). 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.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldlova

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

Konklusjon

Rådmannen vurderer at søknad om rammeløyve motteke 06.07.2018 er fullstendig og legg til grunn at kommunen skal gje løyve til tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 1. ledd. Rådmannen rår til at kommunen gjev rammeløyve til fasadeendring, oppføring av tilbygg og ombygging/rehabilitering av eksisterande bygning på gnr. 14, bnr. 138 og 258.