



Lund og Laastad arkitekter as
Strandgaten 201 201
5004 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2024/14021-17
Saksbehandler: Arild Skurtveit
Dato: 18.10.2024

RAMMETILLATELSE

Eiendom : Gnr 22 Bnr 6
Adresse : Bjørgeveien 241
Tiltakshaver : DONAR AS
Tiltaket : Oppføring av kommunale omsorgsboliger med
utenomhusanlegg

Vi viser til søknad mottatt 06.06.2024 og tilleggsdokumentasjon mottatt 01.10.2024 og 02.10.2024.

1. Søknaden gjelder

- Oppføring av 5 nye kommunale omsorgsboliger/ utleieboliger
 - En rekke med 2 boliger inkl. overbygget areal. Totalt 115m² BRA/ 177,2m² BYA
 - En rekke med 3 boliger inkl. overbygget areal. Totalt 172,5m² BRA/ 262m² BYA
 - Privat uteoppholdsareal
 - Sykkelparkering
- Utenomhusanlegg
 - Parkeringsplass. 4 stykk inkl. HC parkering
 - Ny tilkomstvei
 - Renovasjonsanlegg
 - Støttemurer
 - Stier og gangveier
 - Gapahuk 7,7m² BYA
 - Grillplass
 - Skjermvegger
- Ny avkjørsel fra Bjørgeveien

2. VEDTAK

Det gis rammetillatelse til:

- Oppføring av 5 nye kommunale omsorgsboliger/ utleieboliger

- En rekke med 2 boliger inkl. overbygget areal. Totalt 115m² BRA/ 177,2m² BYA
- En rekke med 3 boliger inkl. overbygget areal. Totalt 172,5m² BRA/ 262m² BYA
- Privat uteoppholdsareal
- Sykkelparkering
- Utenomhusanlegg
 - Parkeringsplass. 4 stykk inkl. HC parkering
 - Ny tilkomstvei
 - Renovasjonsanlegg
 - Støttemurer
 - Stier og gangveier
 - Gapahuk 7,7m² BYA
 - Grillplass
 - Skjermvegger
- Ny avkjørsel fra Bjørgeveien

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid slik at tiltaket kan være vesentlig igangsatt innen fristen på 3 år.

2.1 Godkjenning av tiltaksklasser

Tiltaksklasser godkjennes for de enkelte ansvarsområder slik de fremgår av gjennomføringsplan mottatt 06.06.2024.

2.2 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis igangsettingstillatelse:

- Følgende rekkefølgekrav i reguleringsplanen må dokumenteres:
 - § 6.2.1 Renovasjonsteknisk avfallsplan være godkjent av BIR
 - § 6.2.2 Det skal foreligge forhåndsuttalelse fra Bergen Vann på VA-anlegget vedrørende opparbeiding av VA-ledninger og overvannshåndtering
 - § 6.2.3 Skal det foreligge gjennomføringsavtale med Vestland fylkeskommune for opparbeiding av ny avkjørsel fra Fv.574
 - § 6.2.4 Skal o_SV4 være ferdig opparbeidet.
 - § 6.2.5 Skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan, jf. § 2.8.2.1.

2.3 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse:

- Følgende rekkefølgekrav i reguleringsplan må dokumenteres: § 6.3.1
 - SV1, SV2, SSGG1 og SSGG3 og bestemmelsesområde #5 som gir midlertidig gangforbindelse til fortau ved Fv 574.
 - Uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.
 - Parkeringsplasser jf. § 3.1.1.7 skal være opparbeidet.
 - Sti i #3 skal være utbedret.
 - Areal for renovasjonsløsning

2.4 Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 og gjeldende reguleringsplan.

2.5 Høydeplassing

Tiltakets maksimale høyde på kote 16.5 meter godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 og gjeldende reguleringsplan.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som LNF og friluftsområde og den ligger innenfor hensynssonene Byfjellsgrensen – Vest, friluftsliv og støysone gul

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan ID 66480000, FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 22 BNR 6 MFL., BJØRGEVEIEN, ikrafttredelsesdato 21.06.2023 og er regulert til friluftsområde, Helse-/ omsorgsbolig.

Eiendommen omfattes av områdereguleringsplan ID 19520000, LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 122, RV 557 UNDERGANG BJØRGEVEIEN, ikrafttredelsesdato 25.09.2019 og er regulert til friluftsområde/ grøntareal og annen veigrunn

3.2 Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er mottatt merknad fra gårdsnummer 22 bruksnummer 14.

Merknaden(e) går i hovedsak på bekymring for egen eiendom både i anleggsperioden og til fremtidig bruk/ belastning for området.

- Det må være tilstrekkelig tilkomst til 22/14 må være tilstrekkelig ivaretatt under anleggsfasen.
- Hvordan omkringliggende boliger/ fritidsboliger og naturområdet blir skjermet mot omsorgsboligene og brukerguppen

Søker har dokumentert / bekreftet en avtale med nabo med en alternativ løsning til vei og tilkomst

3.3 Ansvar og tiltaksklasser

Ansvar og tiltaksklasser fremgår av gjennomføringsplan mottatt 06.06.2024. Vi legger denne til grunn i vår behandling av søknaden.

Videre viser vi til plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 5 og 12 for det ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at det er ansvarlig søker sitt ansvar å samordne de ansvarlige prosjekterende, utførende og kontrollerende, og å påse at tiltaket er tilstrekkelig belagt med ansvar og kontroll. Det er også ansvarlig søker sitt ansvar at det er samsvar mellom mottatte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplanen.

Ved erklæring av ansvarsrett i byggesaker skal arbeidet de enkelte foretak påtar seg ansvarsrett for, beskrives og avgrenses så presist som mulig.

3.4 Atkomst og avkjørsel

Avkjørsel er i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

3.5 Visuelle kvaliteter

Tiltaket i seg selv er utformet som små enkle boliger i rekke med skråtak og en takvinkel på 22 grader og tekket med rød takteking. Boligene oppføres tre kledning som varierer utførelse mellom liggende og stående.

I følge plan- og bygningsloven § 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.

Reguleringsplan har bestemmelser om at alle bygg, anlegg og uteområder skal ha god materialbruk og hensiktsmessig utforming. Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og tilpasses mot tilstøtende terreng. Fyllinger skal opparbeides og beplantes med stedefegen vegetasjon. Overganger mellom fyllinger og tilstøtende terreng utformes slik at det ser mest mulig naturlig ut. Synlige forstøtningsmurer skal ha enhetlig utforming.

Etter vår vurdering er de visuelle kvalitetene ivaretatt for omsøkte tiltak.

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Arild Skurtveit

Saksbehandler

Glenn M. Kristensen

Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
DONAR AS Espehaugen 40
Sharon Heggstad Røe
Torvmyra 54

5258
BLOMSTERDALEN
5174 MATHOPEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no .
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.

<p>Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)</p>	<p>Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.</p>
--	---