



BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

ARKITEKTKONTORET ULF RØSTØEN AS v/Ulf Røstøen
Postboks 64 Nesttun
5852 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200918617/5 GERS	EBYGG-5210	030310

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om rammetillatelse for tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 a nr 1

Eiendom : Gnr 158 Bnr 69
Tiltakets adresse : Damsgårdsveien 45 - Felt F 4-2
Tiltakets art : Nybygg blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver : DAMSGÅRDSVEIEN 45 AS v/Jostein Totland

Saken gjelder:

Det søkes om oppføring av nytt bolig/næringsbygg. Bygget inneholder 13 boenheter og har et samlet BRA på 1683 m².

Søknaden har frem til den 11.02.2010 ikke vært i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

VEDTAK:

Tiltaket:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 godkjennes søknad om rammetillatelse mottatt bygningsmyndighetene 14.12.2009 for oppføring av nytt bolig/næringsbygg.

Tiltaket skal utføres i samsvar med ovennevnte dokumentasjon og på følgende vilkår:

Plassering i horisontalplanet:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 70 nr 1 godkjennes plasseringen som omsøkt.

Høydeplassering:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 70 nr 1 godkjennes overkant møne på kote 19,5 som omsøkt.

Bygg- og anleggsavfall:

Tiltaket kommer inn under bestemmelsene i avfallsforskriftens kap 15 om utarbeidelse av avfallsplan. Det må innsendes søknad om avfallsplan, som skal være godkjent før det gis igangsettingstillatelse.

Atkomst/avkjørsel:

Eiendommen anses å være sikret lovlig atkomst i samsvar med plan- og bygningsloven § 67 nr 1.

Parkering:

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, må det dokumenteres at kravet til parkeringsplasser i henhold til gjeldende reguleringsplan, er oppfylt.

Vannforsyning og avløp:

Før det søkes om igangsettingstillatelse skal det innhentes forhåndsuttalelse fra Vann og avløpsetaten. Eventuelle krav stilt fra Vann- og avløpsetaten må etterkommes. Det vises for øvrig til reguleringsbestemmelsen § 1.1.3; Før søknad om rammetillatelse skal det foreligge overordnet rammeplan for VA som er godkjent av kommunen.

Fjernvarme:

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme med tilknytningsplikt for nybygg og eksisterende bygninger ved hovedombygging etter plan- og bygningsloven § 93, jf. § 87 nr. 2 a og d.

Før det gis igangsettingstillatelse må det sendes inn bekreftelse fra BKK Varmer om at vilkårene for tilknytning oppfylles.

Forurenset grunn:

Tiltaket ligger i et område hvor grunnen kan være forurenset. Det må fortas miljøtekniske grunnundersøkelser for å avklare en eventuell forurensing, jf plan- og bygningsloven § 68 og forurensingsloven § 9. En eventuell tiltaksplan skal være godkjent før det gis igangsettingstillatelse for grunnarbeidene.

Universell utforming:

I kapittel 8 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er det fastlagt at universell utforming skal legges til grunn for nærmere definerte byggeprosjekter (inkl atkomst og utomhusarealer) og anlegg.

Omsøkte tiltak kommer inn under denne bestemmelsen og det må redegjøres nærmere for hvordan disse kravene er ivaretatt, senest ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse for utomhusanleggene/grunnarbeidet.

Utforming/tilpasning:

Etter bygningsmyndighetenes skjønn imøtekommer tiltaket intensjonene i plan- og bygningsloven § 74 nr 2.

Krav om innsending av øvrig dokumentasjon:

Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, må det dokumenteres at promenade, gatetun og felles uteoppholdsarealer er ferdigstilt. Videre skal torg T1 ryddes for bebyggelse og opparbeides med permanent dekke før det siste av felt F3-F6, F8-F11 tas i bruk. Det vises til reguleringsbestemmelsene § 1.2 - 1.2.4, rekkefølge.

Godkjenning av ansvarsrett:

Følgende foretak godkjennes med ansvarsrett for tiltaket, jf pbl §§ 93 b, 97 og 98:

Firma:	Org.nr:	Godkj.:	Funksjon:	Fagområde:
Arkitektkontoret Ulf Røstøen AS	936446183	Sentral	SØK tiltaksklasse 2	Hele tiltaket
Arkitektkontoret Ulf Røstøen AS	936446183	Sentral	PRO/KPR tiltaksklasse 2	Arkitektur

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Planstatus:

Eiendommen er regulert til "Bolig/Blandet sentrumsformål" ved plan R. 15850000 i kraft fra den 13.09.2004. Den 11.02.2010 ble det vedtatt mindre vesentlig reguleringsendring med planid. R15850007. Reguleringsendringen innebærer økning i byggets bredde fra 14 til 15 meter.

Eiendommen ligger innenfor "Senterområde" i kommuneplanen.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3, og det er ikke registrert noen merknader i saken.

Bygg- og anleggsavfall:

Tiltaket kommer inn under bestemmelsene i avfallsforskriftens kap 15.

Universell utforming:

Omsøkte tiltak kommer inn under denne bestemmelsen og det må redegjøres nærmere for hvordan disse kravene er ivarettatt, senest ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse for utomhusanleggene/grunnarbeidet.

Søknad om igangsettingstillatelse:

Ved søknad om igangsettingstillatelse for hele eller deler av tiltaket, skal det sendes inn dokumentasjon for at utførelsen av tiltaket vil tilfredsstille kravene i plan- og bygningsloven og rammetillatelsen. Dette medfører at eventuelle vilkår gitt i rammetillatelsen skal være dokumentert før igangsettingstillatelse kan gis.

Bortfall av tillatelse:

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf plan- og bygningsloven § 96 første ledd.

Myndighet:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Klageadgang:

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff. "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak" er vedlagt som siste side i dette vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200918617.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Gerd Soldal - saksbehandler

Åge Vallestad - gruppekoordinator

Kopi:

DAMSGÅRDSVEIEN 45 AS v/Jostein Totland, Postboks 43 Laksevåg c/o Marin AS,
5847 BERGEN

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak:	
Klagerett: (forvaltingslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over avgjørelsen/vedtaket.
Hvem kan det klages til: (forvaltingslovens § 28)	Klagen kan rettes til overordnet forvaltningsorgan som er Fylkesmannen i Hordaland. Klagen sendes til: Bergen kommune, Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltingslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre - 3 - 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, som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Fylkesmannen, kan ikke påklages videre.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltingslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Slik krav må fremsettes innen klagefristen utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
Klagens innhold: (forvaltingslovens § 32)	I klagen må det nevnes det vedtaket som det klages over og hva som ønskes endret. Den må begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevante for bedømmelsen av saken. Klagen må undertegnes av klager eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltingslovens §§ 31 og 42)	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til begjæring om utsettende virkning.
Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning: (forvaltingslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Etat for byggesak og private planer i Allehelgens gate 5. Der vil en også kunne få nærmere veiledning om adgangen til å klage og den videre saksbehandlingen.
Kostnader ved klagen: (forvaltingslovens § 36)	Det kan søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også adgang til kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f. eks advokatbistand. Dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en saksbehandlingsfeil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil kunne orientere om retten til å kreve slik dekning.