

Voll Arkitekter AS
Kjøpmannsgt. 40
7011 TRONDHEIM

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200401674/13 IDNO	BYG - 5210	11.06.2004

RAMMETILLATELSE

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

Eiendom Gnr 158 Bnr 90
Tiltakets adresse Damsgårdsveien 90
Tiltakets art Nybygg bolig
Tiltakshaver Fønix Damsgård AS co/Startbo AS

VEDTAK:

Søknaden:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 godkjennes søknad om rammetillatelse mottatt Etat for byggesak og private planer 22.01.04 for oppføring av bolig- og forretningsbygg.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger stemplet Bergen kommune 22.01.04, situasjonskart stemplet Bergen kommune 22.01.04 og godkjente søknader om ansvarsrett.

Saksbehandling med hjemmel i pbl § 95 nr 1:

Kommunen kan med hjemmel i plan- og bygningsloven § 95 nr 1 behandle rammesøknaden innenfor sitt myndighetsområde med forbehold om at igangsettingstillatelse ikke vil bli gitt før forholdet til andre myndigheter er brakt i orden, jf § 95 nr 2 annet ledd og § 95 a.

Kommunen ønsker å benytte seg av denne adgangen i denne saken.

Dette medfører at søknad om igangsettingstillatelse ikke kan behandles før tillatelse/uttalelse fra brannvernmyndighet, arbeidstilsynet og vegmyndighet kan dokumenteres. Søker må selv innhente tillatelse/samtykke/uttalelse fra nevnte myndigheter, og den skal være vedlagt søknaden om igangsettingstillatelse.

Saksnummer 200401674

Tiltaket:

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

Plassering i horisontalplanet og høydeplassering:

Tiltaket skal plasseres som vist på vedlagte situasjonsplan og med overkant møne på kote 29,0 som omsøkt.

Atkomst/avkjørsel:

Det må dokumenteres at planer i samsvar med uttalelsene fra Statens vegvesen og Samferdselsetaten er godkjent av de respektive før igangsettingstillatelse kan gis.

Miljøforhold:

I henhold til reguleringsbestemmelsene § 2.4 må støy-/støvforholdene i området dokumenteres i forbindelse med søknad om tiltak. Nødvendig dokumentasjon må vedlegges søknad om igangsettingstillatelse.

Utforming/tilpasning:

Utformingen av næringsarealene må konkretiseres før igangsettingstillatelse kan gis.

Fjernvarme:

Nybygget må tilknyttes BKKs fjernvarmenett.

Godkjenning av ansvarsrett:

Følgende foretak er godkjent med ansvarsrett for tiltaket:

Foretak

Voll Arkitekter AS
Voll Arkitekter AS
Voll Arkitekter AS
Kilde Akustikk AS
Conradi AS
Conradi AS
Brødrene Hagenes AS
Brødrene Hagenes AS
Opticonsult AS
Opticonsult AS
Ing. Geir Dalhaug AS
Ing. Geir Dalhaug AS
Siv. Ing P.O. Danielsen AS

Godkjenningsområde

SØK tiltaksklasse 3
PRO/KPR tiltaksklasse 3 (arkitekturprosj.)
PRO/KPR tiltaksklasse 2 (brann,lyd og bygnfys.)
KPR tiltaksklasse 3 (lyd- og vibrasjon)
PRO/KPR tiltaksklasse 3 (branntek. prosj.)
KUT tiltaksklasse 3 (brannverntiltak)
PRO/KPR tiltaksklasse 2 (sanitær og stikkledn.)
UTF/KUT tiltaksklasse 2 (sanitær og stikkledn.)
PRO/KPR tiltaksklasse 2 (konstr. under k. 3,0)
PRO/KPR tiltaksklasse 2 (geotekn.)
PRO/KPR tiltaksklasse 3 (brannalarm og nødlys)
UTF/KUT tiltaksklasse 3 (brannalarm og nødlys)
PRO/KPR tiltaksklasse 2 (konstr. over k. 3,0)

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:**Planstatus:**

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan R 404.01.00.

Dispensasjoner:

Godkjenning av tiltaket er ikke avhengig av at det gies dispensasjon fra noen bestemmelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3 og det er registrert merknad fra Bergen og Omegn Boligbyggelag datert 07.12.03 og Atle Halvorsen datert 07.01.04.

BOB mener at volumene er for store og vil kaste store skygger på områdene rundt. Videre mener de at prosjektets utforming virker monoton og kjedelig. Materialbruk og detaljutforming etterlyses. I merknaden fra BOB påpekes det også at fremstillingen av prosjektet i forhold til omgivelsene er misvisene. Også Atle Halvorsen påpeker dette.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter:

Statens vegvesen har uttalt seg om søknaden i brev av 13.03.04:

”Planforslaget viser atkomst direkte fra Michael Krohns gate til et adkomstområde foran boligdelen av bebyggelsen i blokk A og B der det også er lagt opp til sykkelparkering. Statens vegvesen vil ikke kunne akseptere den viste atkomstløsningen med to avkjørselspunkt med en avstand på ca. 10 meter. Vi vil sette som krav at det bare tillates en avkjørsel til området foran boligdelen av bebyggelsen, og dette utformes slik at fortau og sykkelbane langs Michael Krohns gate blir gjennomgående uten avbrudd av kantstein som markerer avkjørselen. Det kan være aktuelt å utforme avkjørselen slik at kjørende til eiendommen må kjøre med spesiell aktsomhet for myke trafikanter.

Det vil være en forutsetning at arealene mot Michael Krohns gate må tilpasses de endelige detaljplanene for utforming av gaten når de foreligger.”

BKK Varme AS har uttalt følgende om fjernvarmetilknytning (31.03.04):

”BKK Varme har satt i drift fjernvarmeanlegget, blant annet på strekningen fra Rådal til Bergen sentrum. Planene som foreligger for hele fjernvarmeutbyggingen omfatter også etablering av fjernvarmetrasé til Solheimsviken.

Varmebehovet i eksisterende bygningsmasse videre utover langs Damsgårdssundet gir i utgangspunktet ikke økonomisk grunnlag for å bygge fjernvarmenett på strekningen fra Solheimsviken til Gyldenpris. På bakgrunn av at det foreligger flere planer for rehabilitering og nybygging på denne strekningen, har BKK Varme startet arbeidet med kartlegging av fremtidige byggeprosjekter og varmebehov i dette området. BKK Varme deltar i en ”infrastrukturgruppe” knyttet til arbeidet med kommunedelplan for Damsgårdssundet. Resultat av dette arbeidet vil være bestemmende for eventuell realisering og omfang av fjernvarmenett på strekningen Solheimsviken – Gyldenpris.

Nytt byggeprosjekt i Damsgårdsveien 90 ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, men utbygging i området styres av det varmebehovet som finnes, eller forventes å komme i området.

Vi anbefaler imidlertid at Bergen kommune pålegger tilknytning til fjernvarmenettet for nybygget Damsgårdsveien 90. Samtidig ber vi om at tiltakshaver kontakter BKK Varme for nærmere

Saksnummer 200401674

dialog knyttet til omfang og tidsplan for prosjektet, samt detaljer omkring etablering av "midlertidig" varmforsyning i nybygget."

Uttalelser fra andre kommunale etater/avdelinger:

Tilsynsutvalget for byens utseende behandlet saken i møtet 24.02.04 Sak 10-04 og fattet følgende uttalelse:

"TFBU har ingen merknad til tiltaket."

Samferdselsetaten skriver følgende 03.05.04:

"Det må utarbeides tekniske planer for veianlegget som vi skal overta, i denne sammenheng viser vi til Håndbok 017.

Planen skal være ferdig behandlet og godkjent hos oss før igangsettingstillatelse kan gis."

Vannforsyning og avløp:

Eiendommen anses for å være sikret lovlig vannforsyning og bortledning av avløpsvann i samsvar med plan- og bygningsloven §§ 65 og 66 nr 2, jfr VA-etatens forhåndstilsagn datert 01.04.04.

Administrasjonens drøfting/begrunnelse:

Omsøkte tiltak er i samsvar med godkjent reguleringsendring. Hva gjelder feilaktig fremstilling av omgivelsene på 3D-illustrasjonene anser vi ikke dette for å ha betydning for vår behandling av saken. Materialbruk er beskrevet i søknaden.

Øvrige opplysninger:

For ordens skyld minnes om noen forhold som ansvarlig prosjekterende må være oppmerksom på:

Sikkerhet i bruk:

Det vises til bestemmelsene i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven kap VII, kap VIII og kap X om personlig og materiell sikkerhet, miljø og helse, og brukbarhet.

Sikring av byggeplass:

Byggeplassen skal sikres forskriftsmessig i byggeperioden, jf plan- og bygningsloven § 100.

Avfall:

Alt avfall som tiltaket medfører, og som ikke gjenbrukes i egen virksomhet, må leveres til mottak godkjent av forurensningsmyndighetene. Dersom avfallet er av en slik sammensetning at dette ved gjenvinning kan være en ressurs, bør tiltakshaver velge et godkjent deponi med opplegg for sortering av avfallet.

Dokumentasjon ved tilsyn:

Kopi av denne tillatelse sammen med beskrivelse av tiltaket, godkjent kart for plassering, tegninger og ansvarsretter skal være tilgjengelig på byggeplassen.

ØVRIGE LOVBESTEMMELSER:

Søknad om igangsettingstillatelse:

Ved søknad om igangsettingstillatelse for hele eller deler av tiltaket, skal det sendes inn dokumentasjon for at utførelsen av tiltaket vil tilfredstille kravene i plan- og bygningsloven og rammetillatelsen. Herunder inngår også kontrollerklæringer for prosjekteringen, jf § 95 a nr 2 i plan- og bygningsloven og § 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker.

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.

Lovhjemmel:

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 og vedlagte "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak".

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 kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200401674.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Jan B. Mjelstad
seksjonsleder

Ida Nordanger
overarkitekt

Vedlegg:

Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Kopi:

Fønix Damsgård AS co/Startbo AS, Vegamot 8, 7048 Trondheim
Bergen- og Omegn Boligbyggelag, PB 7280, 5020 Bergen
Atle Halvorsen, Eikåsneset 28, 5131 Nyborg

Saksnummer 200401674