



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS  
Hagellia 6  
5914 ISDALSTØ

Referanser:

Dykkar:

Vår: 17/2072 - 17/23385

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

27.11.2017

## Godkjenning - GBNR 22/259 - Løyve til oppføring av kontor- og lagerbygning - Mjåtveit Næringspark

**Administrativt vedtak. Saknr: 317/2017**

**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak:

Ansvarleg søker, Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS, har på vegne av tiltakshavar, Byggteam Vest AS, søkt om løyve i eitt trinn til oppføring av kontor- og lagerbygning, med tilhøyrande utomhusanlegg, på gbnr. 22/259, Mjåtveit Næringspark.

Gbnr. 22/259 er matrikelregistrert med eit areal på om lag 2,77 daa, og Bygghuset Mjåtveit 1 AS, Bygghuset Mjåtveit 2 AS, Bygghuset Mjåtveit 3 AS og Bygghuset Mjåtveit 4 AS står registrert som eigarar. På bakgrunn av eigartilhøva er det ikkje openbert at Byggteam Vest AS ikkje har anledning til å søkje om tiltaket. Meland kommune finn difor ikkje grunnlag for å avvise søknaden, jf. pbl § 21-6.

Det er søkt om oppføring av eit bygg med eit bebygd areal (BYA) på 1139 m<sup>2</sup>, fordelt på to etasjar utgjer dette eit bruksareal (BRA) på 1980 m<sup>2</sup>. Ansvarleg søker har oppgjeve ei tomteutnytting på 45,4% BYA, rekna ut ifrå ein tomtestorleik på 2,27 daa. Ettersom eigeidomen er registrert med eit areal på 2,77 daa i matrikkelen, finn administrasjonen at tomteutnyttinga vert på 37% BYA ved det omsøkte tiltak.

---

#### Postadresse

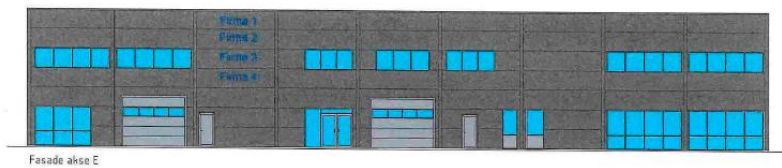
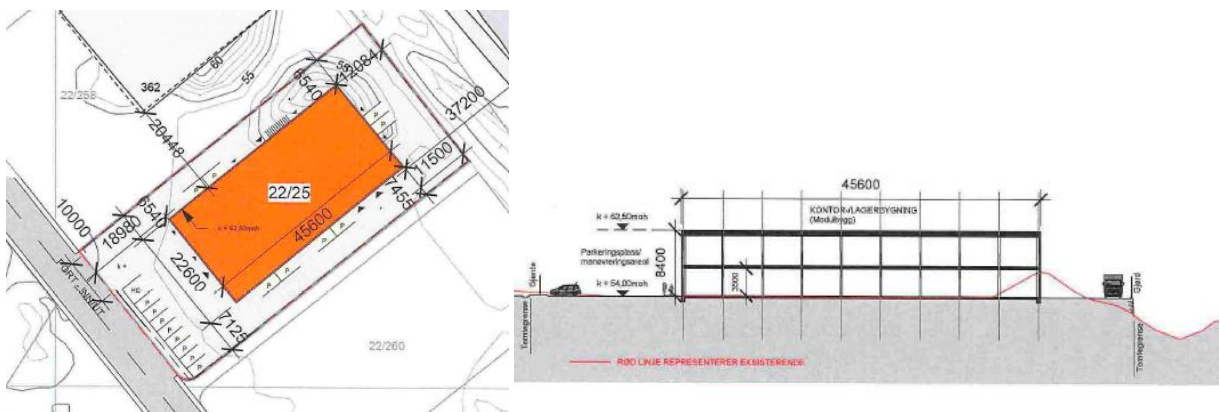
postmottak@meland.kommune.no  
Postboks 79, 5906 Frekhaug  
Besøksadr: Havnevegen 41 A  
5918 Frekhaug

#### Kontakt

www.meland.kommune.no  
Telefon +47 56 17 10 00  
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722  
Org.nr. 951 549 770

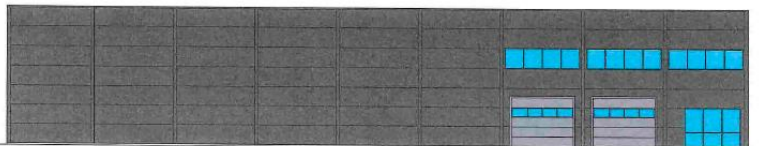
Kartinfo: [www.nordhordlandskart.no](http://www.nordhordlandskart.no)



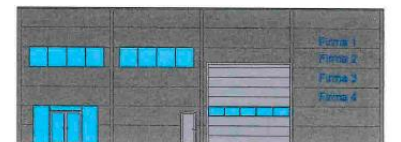
Fasade akse E



Fasade akse 1



Fasade akse A



Fasade akse 10

Vi viser til søknad med vedlegg, journalført motteke 10.11.2017, samt revidert søknad journalført 20.11.2017. Saman med søknad om byggjeløype er det søkt om tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg, journalført 10.11.2017.

Det er sendt inn kopi av samtykke på vilkår frå Arbeidstilsynet, motteke av kommunen den 10.11.2017.

#### Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første og andre ledd. Statens vegvesen har ikkje merknadar til tiltaket, men har i e-post til tiltakshavar den 2.10.2017 lagt til grunn ein føresetnad om at tiltaket er i tråd med reguleringsplanen, og at regulert byggjegrænse vert overhalde.

#### **VURDERING:**

##### Lov- og plangrunnlag:

Gbnr. 22/259 er omfatta av Reguleringsplan for næringsområde Mjåtveit – Dalstø, planid: 125620120001, og er regulert til næring/forretning/kontor (område N/F/K02).

Administrasjonen finn at omsøkt lagerbygg er i samsvar med næringsformålet isolert sett. Intensjonen med planen var å leggje til rette for forretning med behov for å vere synleg og med plassbehov i dette området mot vegen. På bakgrunn av tidlegare gitte løyve finn administrasjonen likevel at tiltaket som omsøkt er i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

#### Plassering av tiltaket:

Det følger av pbl § 29-4 første ledd at kommunen skal godkjenne omsøkt plassering, medrekna høgdeplassing, og byggverket si høgde.

I følge planføresegn § 3.2 kan bygningar på området ha ei maksimal gesimshøgde på 15 meter og mønehøgde på maksimalt 18 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Den omsøkte bygningen vil ha ei gesimshøgde/mønehøgde på 8,5 meter, målt frå gjennomsnittleg planert terreng på kote +54 moh. Høgda er dermed i samsvar med gjeldande reguleringsplan, og kan saman med høgdeplassinga godkjennast, jf. pbl § 29-4 første ledd tredje setning.

Reguleringsplanen legg opp til at bygg skal plasserast innanfor byggjegrensa, jf. planføresegn § 2.1 nr. 1. Vidare legg den opp til ei byggjegrense på 4 meter frå tomtegrensene i planføresegn § 2.1 nr. 3, og 30 meter frå senterlinje FV 564 i § 2.1 nr. 2. Det omsøkte bygget har ein avstand til senterlinje FV 564 på 37,2 meter og ein avstand til nabogrensene på over 4 meter. Omsøkt plassering er dermed i samsvar med reguleringsplanen og kan godkjennast, jf. pbl § 29-4 andre ledd.

#### Tiltaket si utforming og utsjånad:

Administrasjonen finn at det omsøkte tiltaket stettar krava til utforming, funksjon og utsjånad i pbl §§ 29-1 og 29-2. Vi føreset i den samanheng at vilkåra som vart stilt av Arbeidstilsynet i vedtak datert 28.8.2017 vert fylgt opp av tiltakshavar.

#### Tilkomst:

Den omsøkte eigedomen skal ha tilkomst via regulert veg f\_KV04 over f\_FT06, jf. planføresegn § 3.2 nr. 10, vist som f\_KV04 over f\_FT04 i godkjent arealplankart. Vegane skal vere felles for verksemdar som vert etablert i næringsområdet, jf. planføresegn § 4.1. Administrasjonen godkjenner omsøkt avkøyring, som vist på vedlagte situasjonskart.

#### Tilkopling til kommunalt VA-anlegg:

Administrasjonen kan godkjenne tilkopling til kommunalt VA-anlegg i samsvar med søknad frå Stusdal VVS AS, journalført motteke 10.11.2017, på vilkår som vert stilt i vedtaket.

#### Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 10.11.2017, med revidert gjennomføringsplan journalført 20.11.2017. Ansvarleg i byggjesaker står inne for at tiltaket vert utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av denne lova, jf. pbl § 23-1.

Ansvarleg søker skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf. pbl § 23-4 andre ledd.

#### **VEDTAK:**

*«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav a) løyve til oppføring av kontor- og lagerbygning på gbnr. 22/259, jf. søknad journalført motteke 10.11.2017, med reviderte opplysningar journalført 20.11.2017.*

*Plassering skal vere som vist på vedlagte situasjonsplan, journalført 10.11.2017, og med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/-50 cm. Minstekravet på 4 meter til nabogrenser er absolutt, jf. pbl § 29-4, dersom ikkje anna er sagt ovanfor. Trasè for vatn- og avlaupsleidningar vert godkjent.*

*Planeringsnivået er på kote +54 moh og topp mønehøgda på kote +62,5 moh, med toleransekrav i vertikalt plan på +/-20 cm, jf. vedlagte situasjonsplan og snitteikningar. For utforming av tiltaket elles vert det vist til vurderinga over og vedlagte plan- og fasadeteikningar.*

*Plassering av bygningen på tomta skal dokumenterast seinast saman med førespurnad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve for oppdatering av kommunen sitt kartverk. Meland kommune krev at innmålingsdata vert sendt i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).*

*Dei opplysningane om byggjetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf. matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustadar og adresse.*

*Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, jf. ovanfor.*

*Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gitt, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i meir enn to år, jf. pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over eller gjennom tidlegare godkjenning.*

*Meland kommune godkjenner at eigedomen vert knytt til kommunalt VA-anlegg på følgjande vilkår:*

- *Tilkopling skjer på dei vilkår som kommunen har fastsatt i forskrift, retningsliner og leveringsavtale.*
- *Alle sanitærinstallasjonar skal følgje standard abonnementsvilkår for vatn og avlaup, jf. kommuneforlaget.*
- *Tilkoplinga skal skje i kum. Melding med dokumentasjon frå utførande røyrleggjar skal sendast kommunen når tilkoplinga er utført.*
- *Det må installerast vassmålar. Gebyr skal betalast i samsvar med gjeldande gebyrregulativ. P.t. er gebyret kr. 20 000,- for vatn og kr. 20 000,- for kloakk + mva (totalt kr. 40 000,- + mva).»*

\*\*\*\*\*

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 Fylkesmannen i Hordaland, 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.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. fvl §§ 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.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik  
Juridisk rådgjevar byggjesak

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

Kart og teikningar  
Innvendige teikningar

**Kopi til:**

Byggteam Vest AS	Mjåtveitflaten 1A	5918	FREKHAUG
------------------	-------------------	------	----------

**Mottakarar:**

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
--	------------	------	----------