



Byggmester Markhus AS
Kokstaddalen 6
5257 KOKSTAD

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/2340 - 18/21588

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
17.10.2018

Godkjenning - GBNR 10/85, Holme - Rammeløyve for riving av eksisterande og oppføring av nytt næringsbygg

Administrativt vedtak. Saknr: 270/2018

Tiltakshavar:

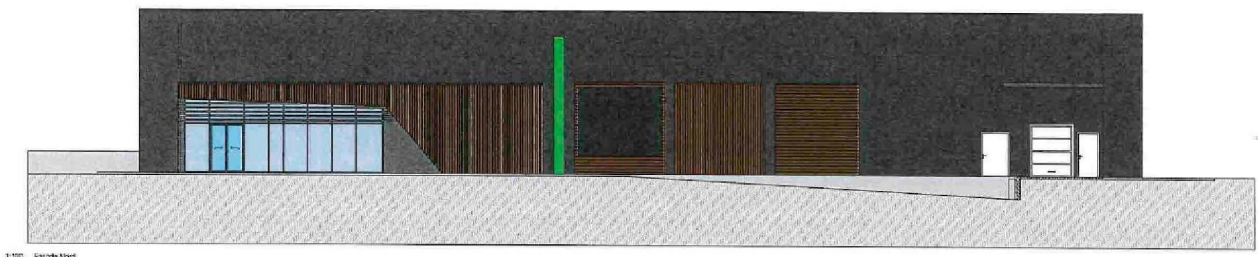
Ansvarleg søkjar:

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

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Ansvarleg søkjar har på vegne av tiltakshavar søkt om rammeløyve for riving av eksisterande og oppføring av nytt næringsbygg med tilhøyrande utomhusanlegg på gbnr 10/85, Holme. Vidare gjeld tiltaket opparbeiding av parkeringsplassar på gbnr 10/157 i samsvar med reguleringsplanen.



Gbnr 10/85 har i følgje søknaden eit areal på om lag 4265,4 m² og Holme Utleie AS står registrert som eigar. Det er søkt om løyve til oppføring av eit bygg med eit bebygd areal (BYA) på 1499 m². På to etasjar utgjer dette eit bruksareal (BRA) på 1909,5 m² (1. etg. 1460,9 m², 2. etg. 448,6 m²).

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 98 36413
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Ansvarleg søkjar har oppgjeve ei tomteutnytting på 99,93 %-BYA, og topp overkant golv og maksimal gesims-/mønehøgde på høvesvis kote 33 og 41 moh.

Kopi av samtykke frå Arbeidstilsynet må sendast inn seinast samstundes med søknad om løyve til igangsetting.

Det blir vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 24.09.2018.

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl   21-3 første og andre ledd. Det er ikkje motteke merknadar i saka. Kommunen føreset at panthavar er varsla og ber om at dokumentasjon for dette blir sendt inn saman med søknad om igangsettingsløyve.

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Gbnr 10/85 er omfatta av Detaljregulering for Holme forretningsområde, planid: 125620140002, og er regulert til forretning/kontor/tenesteyting (område BKB) med tilhøyrande infrastruktur og parkering.

Det er søkt om løyve til oppføring av eit bygg som skal nyttast til butikklokale med tilhøyrande kontor og personalfasilitetar. Meland kommune vurderer at det omsøkte tiltaket er i samsvar med regulert arealformål og føresegna til planen.

Særskilt om rekkefølgjekrav:

Reguleringsplanen har mellom anna følgjande rekkefølgjekrav:

- 3.2. Følgjande tiltak tilknytt offentlege vegar skal vera **ferdig opparbeidd** for det kan gjevast **mellombels bruksløyve** for tiltak innafor BKB:
 - 3.2.1. o_SKV1 (Fv 564) med tilhøyrande kollektivhaldeplassar og annan veggrunn skal opprustast f.o.m. kryss o_SKV2 t.o.m. o_SKV3. Det skal vurderast etablering av fysiske stengsler for å hindre at mjuke trafikantar kryssar vegen.
 - 3.2.2. Gang – og sykkelveg o_SGS1, o_SGS2, o_SGS3 og o_SGS4 (undergang)
 - 3.2.3. Fortau o_SF1, o_SF2, o_SF3 og o_SF8
- 3.3. Følgjande øvrige tiltak skal vera **ferdig opparbeidd** for det kan gjevast **mellombels bruksløyve** for tiltak innafor BKB:
 - 3.3.1. Gjennomføring av nødvendige sikringstiltak for å avbøte flomfaren i fareområde H320, jf 3.4.1 og 7.2.1.
 - 3.3.2. Fortau SF4, SF5, SF6 og SF7, samt opph ga gangfelt
 - 3.3.3. Parkeringsplassar, SPA1, SPA2 og SPA3
- 3.4. **Det vert ikkje gjeve løyve til tiltak for:**
 - 3.4.1. Det er gjennomført ei **kapasitetsvurdering av eksisterande kulvertar i planområdet**.
 - 3.4.2. Ligg fore **godkjent plan for vassforsynings-/ overvatn- og spillvasssystem**, samt uttak for brannsløkking.
- 3.5. For det vert gjeve **igangsettingsløyve** for nye tiltak innanfor planområdet må det sendast inn dokumentasjon på kva tiltak som vert sett i verk for å **hindre spreining av finare sediment til n rliggande vassdrag**.

Reguleringsplanen er ikkje til hinder for riving av eksisterande bygg og oppføring av nytt forretningsbygg, slik tiltakshavar har søkt om. Administrasjonen tolkar reguleringsplanen slik at det ikkje gjeld særskilte krav til rekkefølge før det kan bli gitt igangsettingsløyve for riving av eksisterande bygg.

Tiltakshavar har opplyst at arbeida med tiltaket er planlagt utført samtidig som Statens vegvesen og Meland kommune skal utbetre høvesvis fylkesveg og kommunal veg i tilknytning til eigedomen. Bortleiing og handtering av overvatn vil bli ivareteke og utbetra av Statens vegvesen i samband med deira arbeid med omlegging av mellom anna FV 247. Det er utarbeida ROS-analyse som vil bli brukt ved prosjektering.

Det ligg ikkje føre utbyggingsavtale mellom tiltakshavar og kommunen slik reguleringsplanen legg opp til, jf føresegn 2.2. Det er likevel ikkje høve til å stille rekkefølgekrav om utbyggingsavtale, og administrasjonen har ikkje grunnlag for å avslå tiltaket med tilvising til manglande utbyggingsavtale.

Før det blir gitt løyve til igangsetting av tiltak som gjeld oppføring av nytt bygg, må ansvarleg søkjar dokumentere at rekkefølgekrava i planen er oppfylt.

Plassering av tiltaket:

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

Plassering og høgdeplassering av nytt bygg er i samsvar med reguleringsplanen. Det gjeld òg tekniske infrastruktur, parkering mv. Omsøkt plassering som vist på vedlagte situasjonskart er i samsvar med reguleringsplanen og blir godkjent i medhald av pbl § 29-4 andre ledd.

Tiltaket si utforming og utsjånad:

Kommunen har ikkje motteke dokumentasjon med samtykke frå Arbeidstilsynet i høve utforming og funksjon. Når slikt samtykke ligg føre finn administrasjonen at det omsøkte tiltaket stettar krava til utforming, funksjon og utsjånad i pbl §§ 29-1 og 29-2. Tiltaket skal oppførast i samsvar med TEK17 og krav til universell utforming.

Samtykke frå Arbeidstilsynet må sendast til kommunen seinast samstundes med at det blir søkt om løyve til igangsetting av bygningsmessig arbeid.

Tilkomst:

Tilkomst skal utformast i samsvar med reguleringsplanen for eigedomen. Tilkomsten er sikra i samsvar med pbl § 27-4.

Parkering:

Tiltaket stettar kravet til antal parkeringsplassar som vist til i planføresegn § 6.4, medrekna 5% tilrettelagt for rørslehemma og tilstrekkeleg parkering for sykkel.

Tilkopling til kommunalt VA-anlegg:

Det er opplyst i søknaden at VA-leidningar blir lagt på tomten av kommunen og skal koplatt til bygget under bygging. Tilkopling til kommunalt VA-anlegg må søkjast om samstundes med søknad om løyve til igangsetting. VA-løysingar blir vurdert som sikra i samsvar med pbl kap 27.

Ansvar:

Ansvarleg søkjar, Byggmester Markhus AS (org.nr. 965012044), har i søknad bekrefta at heile tiltaket vil bli belagt med ansvar, slik at alle krav etter plan- og bygningslova blir fylgt. Kommunen legg dette til grunn, jf. pbl § 23-4.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav a) og § 21-2 femte ledd rammeløyve til oppføring av næringsbygg som skal nyttast til butikklokale med tilhøyrande kontor og personalfasilitetar som omsøkt på gbnr 10/85, Holme, jf. søknad med vedlegg, journalført motteke 24.09.2018.

Plassering av tiltaket skal vere som vist på vedlagte situasjonskart, journalført 24.09.2018, med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/-50 cm. Minstekravet på 4 meter til nabogrenser er likevel absolutt dersom ikkje anna går fram av grunngevinga ovanfor.

Ferdig planert golv og topp gesims-/mønehøgd skal vere på høvesvis kote +33,00 moh og +41 moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/-20 cm, jf. vedlagte snitteikningar journalført 12.10.2018.

Om utforming av tiltaket blir det vist til vurderinga over og vedlagte snitt- og profildeikningar, journalført 24.09.2018, supplert 12.10.2018.

Rammeløyve blir gitt på følgjande vilkår:

- *Seinast samstundes med søknad om løyve til igangsetting av tiltaket må det søkjast om løyve til tilkopling til kommunalt VA-anlegg.*
- *Seinast samstundes med søknad om løyve til igangsetting av tiltaket må det liggje føre samtykke frå Arbeidstilsynet.*

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

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

Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsendt erklæring.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gitt, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir 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 anna går fram av vurderinga over eller gjennom tidlegare godkjenning.»

Saka er behandla og avgjort administrativt og 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 blir 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 blir 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 blir kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart
Innvendige teikningar
Utvendige teikningar
A20-01 Plan 1. Etasje
A20-02 Plan 2. Etasje
A30-01 Snitt A, B og C

Kopi til:

Holme Utleie AS	c/o Markhus	5257	KOKSTAD
	Kokstaddalen 6		

Mottakarar:

Byggmester Markhus AS	Kokstaddalen 6	5257	KOKSTAD
-----------------------	----------------	------	---------