



ABO Plan & Arkitektur AS
Hamnevegen 53
5203 OS

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/2415 - 19/3978

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

22.02.2019

Godkjenning - GBNR 23/509 - Løyve til endring av utomhusløyve - felt B3 - Løypetona

Administrativt vedtak. Saknr: 39/2019

Tiltakshavar:

JM Norge AS

Ansvarleg søkjar:

ABO Plan & Arkitektur AS

Søknadstype:

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

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Ansvarleg søkjar har på vegne av tiltakshavar søkt om løyve til endring av gitt rammeløyve til opparbeiding av utomhusarealet i Løypetona, felt B3, gbnr. 23/509. Rammeløyve vart gitt i vedtak av 21.10.2016, i DS-sak 320/2016.

Omsøkt endring inneber at det skal opparbeidast 10 ekstra parkeringsplasser på terreng kamuflert med grasarmering. Av den grunn vart det samstundes søkt om dispensasjon frå regulert krav til felles parkering i underetasjen. Utval for drift og utvikling gav i vedtak datert 19.2.2019, saksnr. 17/2019, dispensasjon som omsøkt.

Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført mottek 13.12.2018.

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



VURDERING:

Nabovarsling:

Dei omsøkte endringane vart nabovarsla den 22.11.2018, i samsvar med pbl § 21-3 første ledd. I tillegg vart det halde informasjonsmøte, om endringane som skulle søkjast om, for kjøparar av blokk 1. Det er ikkje kome merknadar til søknaden.

Lov- og plangrunnlag:

Gbnr. 23/509 er omfatta av Reguleringsplan for Løypetona, og omsøkte areal er satt av til byggjeområde for bustader, felt B3. Det omsøkte tiltaket er difor i samsvar med formålet i arealplanen.

Planføresegnene inneheld i tillegg generelle rekkjefølgjekrav knytt til mellom anna internveggar og leike- og opphaldsareal, samt nærare krav til gjennomføringa av byggjetiltak innanfor felt B3. Det vert særleg vist til planføresegn 1.1 (rekkjefølgjekrav), 1.2.1 (terrenghandsaming), 1.6 (handtering av overvatn), 1.7 (uteopphaldsareal), 1.9.2 (parkering), 1.10 (avkøyrslar), 1.12 (universell utforming), 2.3 (krav knytt til utbygging av felt B3), 4.1 (friområde), 6.3 (felles gardsplass/torg) og 6.4 (felles grønt- og leikeområde). Det omsøkte tiltaket vert vurdert til å støtte dei krav som vert stilt til utomhusareal innanfor felt B3, jf. ovannemnde planføresegner.

Planføresegn § 2.3.2 legg til grunn at parkering for felt B3 skal leggst til felles anlegg i underetasjen med nedkøyring frå felles gardsplass. Dei fleste parkeringsplassane skal opparbeidast i anlegg i underetasjen. Utval for drift og utvikling har i møte den 19.2.2019, i sak 17/2019, gitt dispensasjon frå kravet for opparbeiding av 10 parkeringsplassar på overflata, utført med grasarmering.

Plassering og utforming:

Meland kommune kan godkjenne omsøkt plassering, jf. pbl § 29-4 første ledd. Turvegen o_TU1 er ikkje vist på det omsøkte situasjonskartet. Vi føreset at den vert opparbeida i samsvar med situasjonskartet vedlagt vedtak om opparbeiding av utomhusarealet datert 21.10.2016, i DS-sak 320/2016.

Det følgjer av pbl § 29-2, jf. § 29-1, at alle tiltak skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv og i forhold til funksjon og bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

I den samanheng viser kommunen særskilt til følgjande reguleringsføresegner som må oppfyllest:

§ 1.2.1: «Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Skjeringar og fyllingar skal avrundast og tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til.»

§ 6.4.3: «Fe2 og Fe3 er felles leike- og grøntområde for felt B3. Områda og tilstøytande uteområde ved bustadane skal formast som eit heile. Det skal vere god samanheng mellom fellesområda og tilstøytande friområde. Flate for ballspel skal opprettast i Fe2 eller Fe3.»

§ 6.4.4: «Det skal byggjast gangsti gjennom Fe3. Ved plassering av stien skal ein leggje vekt på god terrengtilpassing og integrering i grøntanlegget. Stien skal knytte saman internveg i B3, turveg (T1) og stiar i friområdet.»

§ 6.4.5: «Fe4 er felles grøntområde for felt B2 og B3. Område og tilstøytande uteområde ved bustadene skal formast som eit heile. Det skal vere god samanheng mellom fellesområda og tilstøytande friområde.»

Opparbeiding:

Utomhusarealet skal opparbeidast i takt med oppføring av bustadblokkene. Vi viser i den samanheng til situasjonsplan med inndeling av opparbeiding av utomhusarealet, journalført motteke 17.10.2016. Sjølve opparbeidinga skal vere i samsvar med situasjonskart vedlagt søknad om endring, som vedlagt.

Meland kommune viser til planføresegn § 1.1.7 som legg til grunn følgjande rekkjefølgjekrav:

«Stiar skal opparbeidast i friområdet og ut til Austraneset før 100 bueiningar er oppført.»

Vi føreset at dette kravet vert oppfylt.

VEDTAK:

«Meland kommune godkjenner i medhald av plan- og bygninglova (pbl) §§ 20-1 og 20-4, søknad om endring av gitt rammeløyve til opparbeiding av utomhusanlegg i Løypetona, felt B3, gbnr. 23 /509, i samvar med søknad journalført motteke 13.12.2018.

Ut over omsøkte endringar gjeld rammeløyve datert 21.10.2016, i DS-sak 320/2016.

Det kan ikkje søkjast om løyve til igangsetting av tiltaka før søknad om dispensasjon er rettskraftig avgjort.

Tiltaka skal utførast i samsvar med vilkår gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova og avsluttast med ferdigattest, jf. pbl § 21-10. Det vert elles vist til vilkår for føresetnader i rammeløyve av 21.10.2016.»

Saka er handsama 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 Vestland, 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. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

GBNR 23/509 - Søknad om dispensasjon frå regulert krav om felles parkering i underetasjen, innanfor byggjefelt B3 - Løypetona
Vedlegg 4 - Situasjonsplan

Kopi til:

Abo Plan & Arkitektur AS

Postboks 291

5203

OS

Mottakere:

ABO Plan & Arkitektur AS

Hamnevegen 53 5203

OS