



ABO Plan & Arkitektur AS
Hamnevegen 53
5203 OS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/2412 - 16/19728

Saksbehandlar:
Marianne Aadland Sandvik
marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.
no

Dato:
21.10.2016

Godkjenning - GBNR 23/509 - Rammeløyve for oppføring av bustadblokk 1 - felt B3 - Løypetona

Administrativt vedtak. Saknr: 332/2016

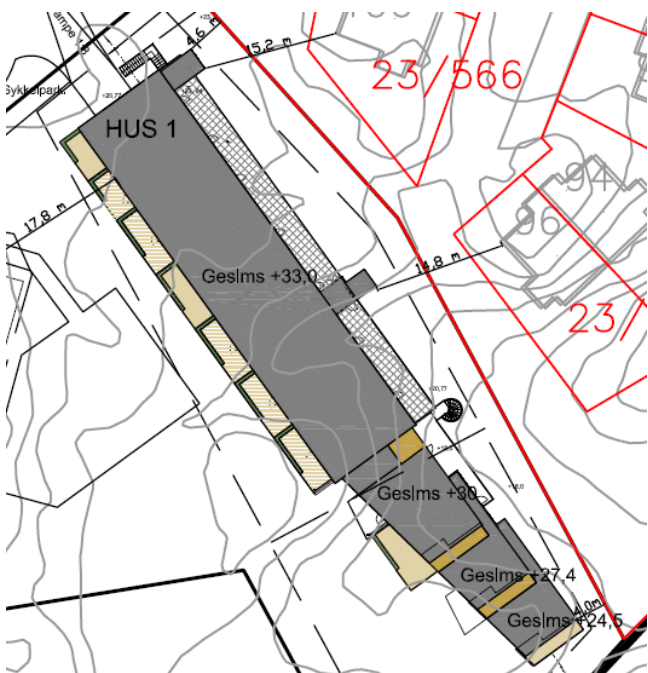
Tiltakshavar: JM Norge AS
Ansvarleg søkjar: ABO Plan & Arkitektur AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1.

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

ABO Plan & Arkitektur har, på vegne av JM Norge AS, søkt om rammeløyve for oppføring av bustadblokk 1 med 28 bu einingar innanfor felt B3 i Løypetona. Eigedomen er regulert til bustadområde i Reguleringsplan for Løypetona bustadområde, planid: 125620070001.

Tiltaket er oppgitt med samla bygd areal (BYA) på 1048 m² og med bruksareal (BRA) på 3671,8 m². Samla utnyttingsgrad innanfor felt B3 er berekna til 89,3% BRA. Topp golv i 3. etasje er oppgitt planert på kote +24,34 moh, og med ei mønehøgda på +33 moh. Ettersom høgda på bygningen skal trappast ned i takt med terrenget, er planeringshøgda for topp golv oppgitt til kote +18,4 moh for 1. etasje. Mønehøgda på denne delen er oppgitt til kote +24,5 moh.



Vi viser til søknad journalført motteke 28.9.2016.

Nabovarsling:

Tiltaket vart nabovarsla 2.8.2016, saman med søknad om rammeløyve for opparbeiding av utomhusareal og oppføring av bustadblokk 2 og 3.

Det kom inn merknad frå eigar av gbnr. 23/564, Magna og Jarl Steinhovden. Dei skriv følgjande:

«Då vi kjøpte hus her i Løypetona visste vi at det skulle kome tre blokker i det 3. trinnet av utbygginga til JM. Men vi må seie at vi blei ganske overraska over at det var planlagt så nær inn til utbygginga i trinn 2. Her er ikkje mange meter mellom hus nr 96 og den første blokka som skal byggjast. Vi hadde vel heller ikkje rekna med at det skulle kome ein gangveg heilt inn til grensa.

Såleis ønskjer vi at blokk 1 kunne flyttast nokre meter lenger vest og at blokka meir kunne gå i sørleg retning og ikkje mot søraust slik som vist på teikninga. Bed om at de kan sjå på dette på nytt og om mogeleg justere litt på plasseringa av blokk 1.»

Ansvarleg søkjar svarte følgjande til merknadane:

«Vi har planlagt utbygginga av løypetona i hh.t reguleringsplan med tilhørende byggegrensar og mønehøyder. Vi har vurdert plassering av bebyggelsen på beste måte i forhold til terrengforhold. På hus 1, som merknad omhandlar, er stue og uteplass orientert mot sørvest og derfor trukket mot øst for å ivareta best mulig utsiktsforhold og avstand til kollen i front og avstand til hus 2. Hus 1 er trappet kraftig ned mot sørøst med tre avtrapningar og hensyn tar dermed lys og utsikt for nabo.

Tomannsboligen med nr 94 og 96 har orientering ut mot sjøen og en mønehøyde på +27. Avtrapningen går fra +33m til +30 m til +27,4 til +24,5. Kollen i forkant har en høyde på +26. Derfor ønsker vi å ha en avstand dertil.

Gangvei ligger inn mot grensen til felt B3 og møter gangvei som binder sammen Fe 2, Fe3 og Fe4. Det er en buffersonne mellom tomt 23/564 og 23/509 på 4,6 m i tillegg til 4 m byggegrensene. Til sammen er det 14,8 m som er nærmeste punkt mellom bebyggelse. Vi foreslår at det vurderes et plantebelte i buffersonen som ivaretar overgang fra nr 96 til felles gangvei. Ellers har vi forståelse for at det er ønskelig med størst mulig avstand, men gjør oppmerksom på at vi følger plan og planbestemmelser og prøver å ivareta utsikt for flest mulig av leiligheter på B3.»

Vidare mottok kommunen ein e-post den 9.10.2016 frå eigar av gbnr. 23/34, Lena Melanie Steinhoff og Eivind Eikanger Namdal. Dei stiller spørsmål ved om dei som naboar til gbnr. 23/509 burde vore nabovarsla i dette tilfellet. I tillegg har dei spørsmål knytt til opparbeiding av gangvei G1, Fg3 og Fg4.

Administrasjonen viser til at merknad knytt til gangvegen mellom gbnr. 23/509 og gbnr. 23/564 vart vurdert ved handsaming av søknad om opparbeiding av utomhusarealet. Det same vart spørsmål knytt til opparbeiding av gangveg G1, Fg3 og Fg4. Merknad knytt til plassering av blokk 1 vil bli vurdert i denne omgang. På bakgrunn av plasseringa av felt B3 vurderer administrasjonen det slik at søknad om løyve til opparbeiding av utomhusarealet er tilstrekkeleg varsla, jf. pbl § 21-3.

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Gbnr. 23/509 er omfatta av Reguleringsplan for Løypetona bustadområde, og omsøkt areal er satt av til byggeområde for bustader, felt B3. Innanfor felt B3 kan det førast opp blokker, jf. reguleringsføresegn § 2.3.1. Bygningane kan ha 4 høgder + kjellar/parkeringsetasje.

Søknad om oppføring av bustadblokk er difor i samsvar med reguleringsplanen, jf. pbl § 12-4 første ledd.

Plassering, høgde og avstand til nabogrense:

Det følgjer av pbl § 29-4 første ledd at kommunen skal godkjenne byggverkets plassering, medrekna høgdeplassing og byggverkets høgde.

Bygning med gesimshøgde over 8 meter og mønehøgde over 9 meter kan berre førast opp med heimel i kommuneplan eller reguleringsplan, jf. pbl § 29-4 første ledd siste setning. Reguleringsplan for Løypetona bustadområde legg til grunn at maks mønehøgde er vist på plankartet, jf. reguleringsføresegn § 1.11.1, og i følgje kartet kan bustadblokk 1 ha mønehøgde på kote +30 moh til +33 moh.

I følgje situasjonsplan datert 1.8.2016 er mønehøgda på bustadblokk 1 innanfor det reguleringsplanen angjev, og høgda på blokka er dermed i samsvar med pbl § 29-4 første ledd siste setning.

Vidare legg reguleringsplankartet til grunn ei byggjegrænse på fire meter mot nabogrensa, jf. pbl § 29-4 andre ledd. Ved kontrollmåling av omsøkt plassering av bustadblokk 1, ser administrasjonen at bygningen er plassert noko nærare nabogrensa enn fire meter. Ansvarleg søker har opplyst om at bygget skal plasserast fire meter frå grensa, og at revidert situasjonsplan vil leggjast med ved søknad om igangsetting av tiltaket. Administrasjonen legg difor til grunn at bustadblokk 1 skal plasserast fire meter frå grensa mot gbnr. 23/547

Eigar av gbnr. 23/564, Magna og Jarl Steinhovden, meiner at bustadblokk 1 er plassert for nært Løypetona felt B2. Dei ønskjer difor at blokk 1 vert plassert nokre meter lengre vest og meir mot sørleg retning enn som omsøkt mot søraust.

Ansvarleg søkjar viser til at dei har halde seg til regulert byggjegrænse, og at dei ikkje ønskjer å flytte blokka slik merknadsstillar føreslår.

Ved vurdering av plassering og høgd til ein bygning etter pbl § 29-4 første ledd kan tilpassing til terreng og eksisterande bygningar, utsikt og lystilhøve vere relevante forhold. Vidare vil omsynet til naboar, og om dei kan behalde tilsvarende kvaliteter, vere relevante omsyn.¹

Om vurderinga skriv Kommunal- og moderniseringsdepartementet følgjande: «[s]å fremt det aktuelle tiltaket er i tråd med lovens krav til høydje og avstand, må nabo, etter departementets oppfatning, kunne vise til kvalifiserte ulemper for at kommunen skal fravike tiltakshavers ønske om plassering.»²

Spørsmålet er etter dette om det føreligg kvalifiserte ulemper som tilseier at ønska plassering ikkje kan godkjennast som omsøkt.

Administrasjonen kan ikkje sjå at plassering som omsøkt vil innebere lys-, utsikt- og soltap ut over det som er pårekneleg i eit område som er regulert til bustadbygging. På bakgrunn av dette har kommunen ikkje heimel til å krevje endra plassering, og tiltakshavar sitt ønske om plassering må imøtekomast.

Visuelle kvaliteter:

Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket stettar krava i plan- og bygningslova til utforming, funksjon og utsjånad, jf. pbl §§ 29-1 og 29-2.

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggtknisk forskrift (TEK 10), jf. pbl § 29-5.

Tilknytning til infrastruktur, parkeringsdekning og utnyttingsgrad:

Tiltaket har sikra tilkomst via reguleringsplanen. Vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn er sikra gjennom godkjent VA-rammeplan, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

Parkeringskravet i reguleringsføresegn § 1.9.2 samt § 2.3.2 er oppfylt samla ved rammeløyve om opparbeiding av utomhusarealet og bustadblokk 1.

Vidare stettar tiltaket reguleringsplanen sitt krav til utnyttingsgrad.

Ansvar:

Ansvarleg søkjar, ABO Plan & Arkitektur AS (org.nr. 879 951 542), 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 § 20-1 bokstav a) og § 21-2 femte ledd rammeløyve til oppføring av bustadblokk 1 innanfor felt B3 på gbnr. 23/509 i Meland kommune i samsvar med søknad med vedlegg, journalført motteke 28.9.2016.»

¹ I rundskriv H-8/15

² I rundskriv H-8/15

Plassering av tiltaket skal vere som vist på vedlagte situasjonskart journalført 28.9.2016, med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm. Minstegrensa på 4 m til nabogrenser er absolutt dersom anna ikkje går fram av grunngevinga ovanfor.

Topp planerings- og mønehøgda skal vere på høvesvis kote +24,34 moh og +33 moh for 3. etasje, og kote +18,4 moh og +24,5 moh for 1. etasje, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm, jf. vedlagte snitt- og profildeikningar journalført 28.9.2016.

Om utforminga av tiltaket vert det vist til vurderinga over og vedlagte snitt- og profildeikningar journalført 28.9.2016.

Rammeløyve blir gitt på følgjande vilkår:

- 1. Før det blir gitt igangsettingsløyve må det liggje føre godkjent søknad om løyve til tilkopling til kommunalt VA-anlegg.*
- 2. Plan for lagring av massar skal leggjast fram for Meland kommune seinast ved søknad om igangsetting for bustadblokka. Lagringsplanen må ikkje berøre areal utanfor arealet som skal opparbeidast, og plasseringa må ikkje vere til ulempe for eksisterande bebyggelse.*
- 3. Før det blir gitt mellombels bruksløyve/ferdigattest for bustadblokka må det liggje føre bruksløyve til felles utomhusareal i samsvar med utbyggingstakt på utomhusarealet, som vist i vedtak 320/2016, saksnr. 16/2415.*
- 4. Før det blir gitt mellombels bruksløyve/ferdigattest for bustadblokka må gangvegane G1, Fg3 og Fg4 vera ferdigstilte, som vist i vedtak 320/2016, saksnr. 16/2415.*
- 5. Byggverket si plassering på tomta skal kunne dokumenterast. Slik dokumentasjon skal dokumenterast seinast saman med førespurnad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest for oppdatering av kommunen sitt kartverk. Meland kommune krev at innmålingsdata blir sendt til KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4/siste versjon).*

Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, så fram det ikkje er gitt unntak gjennom dispensasjon.

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.

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.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at byggjeløyve vart gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn to år, jf. pbl § 21-9.»

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. 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:

Vedlegg 3 -Situasjonsplan 1000 A4 (st)

Vedlegg 4 - tegninger hus 1

Vedlegg 9 - Arealoppstilling HUS 1

973-000va B

Kopi til:

Lena Melanie Steinhoff og Eivind

Eikanger Namdal

Magna og Jarl Steinhovden

Løypetona 96

5918

FREKHAUG

Mottakere:

ABO Plan & Arkitektur AS
ABO Plan & Arkitektur AS

Hamnevegen 53 5203
Hamnevegen 53 5203

OS
OS