



TysseLand Arkitektur AS
Strandgaten 19
5013 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1738 - 18/19390

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

Dato:
19.09.2018

Godkjenning - GBNR 22/190, Mjåtveitmarka - Rammeløyve for oppføring av hus A - Delfelt B5

Administrativt vedtak. Saknr: 233/2018

Tiltakshavar: Mjåtveitmarka B16 AS
Ansvarleg søker: TysseLand Arkitektur AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

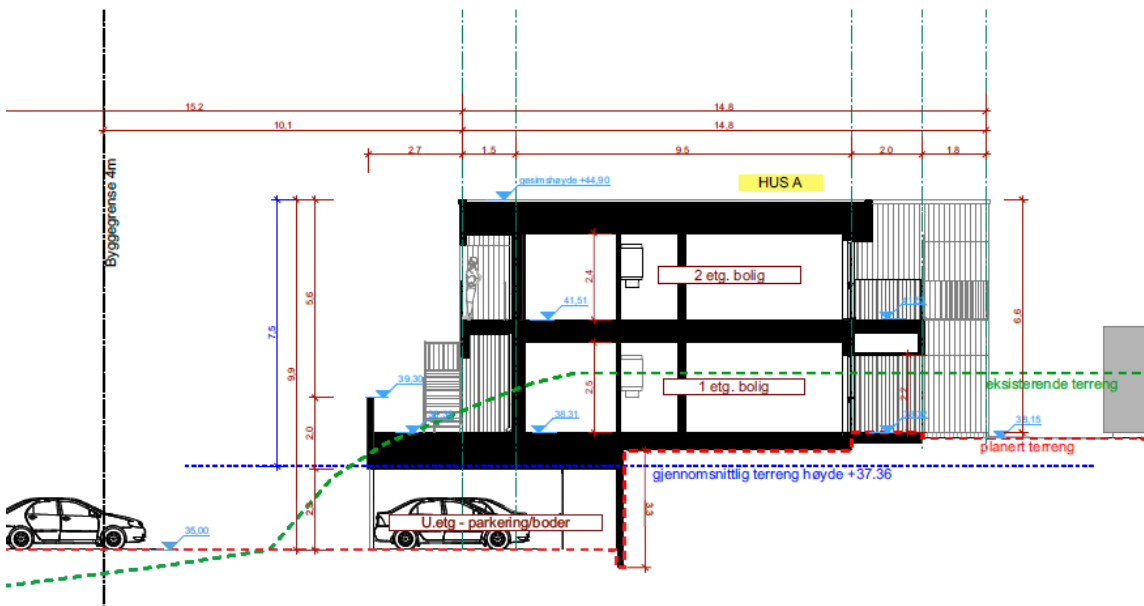
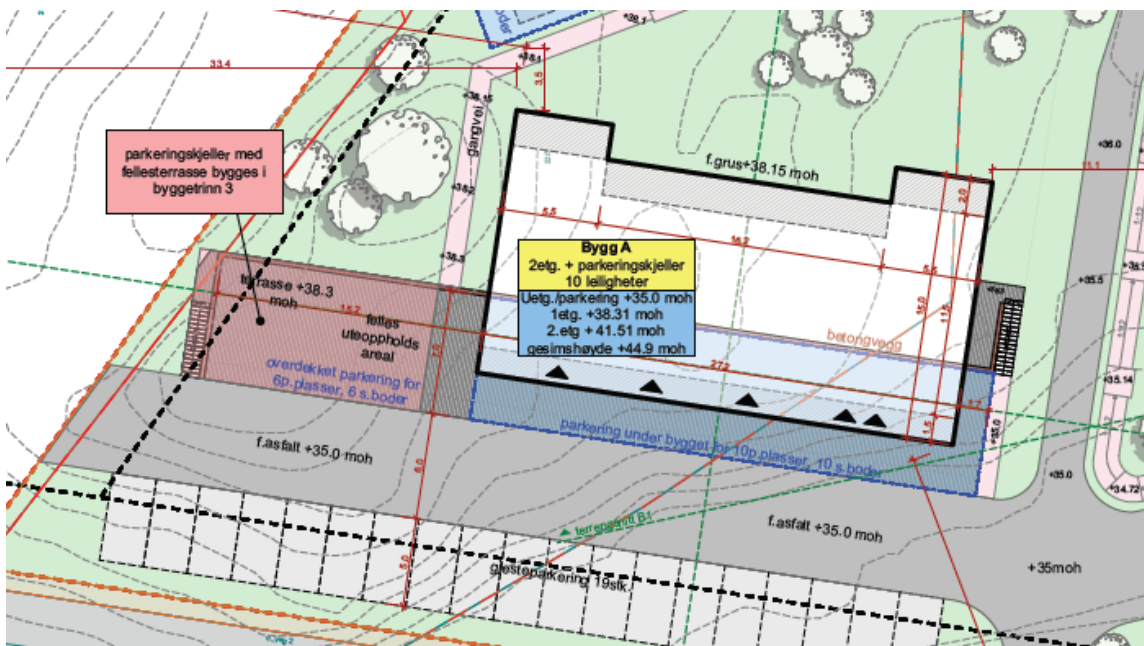
Tiltak:

TysseLand Arkitektur AS har, på vegne av Mjåtveitmarka B16 AS, søkt om rammeløyve for oppføring av hus A med ti bueiningar innanfor felt B5 i Mjåtveitmarka. Eigedomen er regulert til oppføring av konsentrert småhusbebyggelse i Reguleringsplan for Mjåtveitmarka, planid: 125620060002.

Tiltaket er oppgitt med samla bygd areal (BYA) på 566,6 m² og med bruksareal (BRA) på 554,4 m². Samla utnyttingsgrad innanfor felt B5 er berekna til 34,84 %-BRA. Ferdig planert terreng er oppgitt på kote +35,00 moh, overkant golv 1 etg på 38,3 moh. og gesimshøgde er oppgitt på kote +44,9 moh. 10 parkeringsplassar og 10 bodar blir etablert under bygget.

Tiltaket er skildra gjennom situasjonskart og plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke 19.09.2018.

Søknad om samla opparbeiding av utomhusareal blei godkjent av kommunen gjennom vedtak datert 13.09.2018 (DS 227/2018) arkivsakid 18/1742.



Vi viser til søknad med vedlegg journalført motteke 29.06.2018.

Nabovarsling:

Tiltaket blei nabovarsla den 14.06.2018, saman med søknad om rammeløyve for opparbeiding av utomhusanlegg og hus B innanfor felt B5, i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje nabomerknader til tiltaket.

Det er motteke innspel frå Mjåtveitlvens foreining, som har bedt om å bli registrert som part i saka. Administrasjonen vurderer at foreininga sitt registrert formål (bevare og ivareta Mjåtveitlva) har tilstrekkeleg tilknytning til omsøkt tiltak og organisasjonen er difor registrert som part og mottar kopi av føreliggjande vedtak til orientering.

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Gbnr 22/190 er omfatta av Reguleringsplan for Mjåtveitmarka, og omsøkte areal er satt av til bustadbygging – konsentrert småhusbebyggelse. Det omsøkte tiltaket er i samsvar med formålet i arealplanen.

Plassering, høgd og avstand til nabogrense:

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

Bygning med gesimshøgd over 8 meter og mønehøgd over 9 meter kan berre førast opp med heimel i kommuneplan eller reguleringsplan, jf pbl § 29-4 første ledd siste setning. Reguleringsplanen for Mjåtveitmarka legg til grunn at maks mønehøgd er 10m over ferdig planert terreng sitt gjennomsnittsnivå, jf planføresegn 2.2.1. Hus A held seg innafor dette, og høgda på bygningen er dermed i samsvar med pbl § 29-4 første ledd siste setning, og kan godkjennast som omsøkt.

Situasjonsplan viser at hus A skal plasserast innanfor regulert byggjegrænse, og plasseringa kan difor godkjennast.

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 17), jf pbl § 29-5.

Tilknytning til infrastruktur, parkeringsdekning og utnyttingsgrad:

Tiltaket har sikra tilkomst via reguleringsplanen. Tilkomstvegen er opparbeida i samsvar med planføresegn 1.2.5. Vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn er sikra gjennom godkjent VA-rammeplan, jf pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

Det ligg føre ein utbyggingsavtale mellom utbyggjar og kommunen for overtaking av tekniske anlegg, datert 17.9.2015, i samsvar med planføresegn 1.3.1.

Parkeringskravet i planføresegn 2.7.1 er oppfylt samla ved rammeløyve om opparbeiding av utomhusarealet og hus A.

Vidare stettar tiltaket reguleringsplanen sitt krav til utnyttingsgrad, jf planføresegn 2.2.1.

Radon:

I følgje planføresegn 1.6.1 skal nødvendig førebuing / tiltak mot inntrenging av radongass i bygningar visast og sendast inn saman med byggemeldinga. Administrasjonen føreset at kravet er oppfylt før/samstundes med søknad om igangsetjing.

Tilgjengelege bueiningar:

Planføresegn 1.1.5 stiller krav om at minimum 50% av bueiningane, med tilhøyrande uteareal, leikeplassar, parkering og tilkomst skal vere brukbare for orienterings- og rørslehemma. Det er søkt om oppføring av totalt 50 bueiningar innanfor felt B5. Minst 25 av bueiningane skal vere brukbare for orienterings- og rørslehemma. Administrasjonen legg til grunn at dette er oppfylt og blir dokumentert i samband med søknad om igangsetting.

Administrasjonen har vurdert uteareal, leikeplassar og tilkomst i rammeløyve for opparbeiding av utomhusarealet innanfor felt B5. Når det gjeld parkering finn vi at planføresegn 1.1.5 ikkje kan tolkast slik at også 50% av parkeringsplassane skal vere brukbare for orienterings- og rørslehemma. I arealdelen til kommuneplanen, føresegn 1.6.9, blir det stilt krav om at minimum 5% av parkeringsplassane skal vere brukbare for orienterings- og rørslehemma ved oppføring av rekkjehus/bustad med fleire enn 5 bueiningar. Administrasjonen legg til grunn at dette er oppfylt blir dokumentert i samband med søknad om igangsetting.

Ansvar:

Ansvar og tiltaksklassifisering gjeld i samsvar med innsendt erklæring og gjennomføringsplan. Ansvarleg søker, Tysseland Arkitektur AS (org.nr. 942389000), har i søknaden stadfesta 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 hus A innanfor felt B5 på gbnr 22/190 i Meland kommune i samsvar med søknad med vedlegg, journalført motteke 29.06.2018, supplert med reviderte teikningar journalført motteke 19.09.2019

Plassering av tiltaket skal vere som vist på vedlagte situasjonskart journalført 19.09.2018, med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm. Minstegrensa på 4 meter til nabogrenser er absolutt dersom anna ikkje går fram av grunngevinga ovanfor.

Topp planerings- og gesimshøgd skal vere på høvesvis kote +35,00 moh og +44,9 moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm, jf vedlagte snitteikningar journalført 19.09.2018.

Om utforminga av tiltaket blir det vist til vurderinga over og vedlagte plan-, snitt- fasade- og profildeikningar journalført 19.09.2018.

Rammeløyve blir gitt på følgjande vilkår:

- Før det blir gitt igangsettingsløyve må det liggje føre godkjent søknad om løyve til tilkopling til kommunalt VA-anlegg.
- Før det blir gitt igangsettingsløyve må det vere gitt løyve til igangsetting av opparbeiding av utomhusareal på dei vilkår som er gitt gjennom vedtak datert 13.09.2018, DS 227/2018.
- Plan for lagring av massar skal leggjast fram for Meland kommune seinast ved søknad om igangsetting for bygget. Lagringsplanen må ikkje berøre areal utanfor arealet som skal opparbeidast, og plasseringa må ikkje vere til ulempe for eksisterande busetnad.

- Før det blir gitt mellombels bruksløyve/ferdigattest til bygget må det liggje føre bruksløyve til felles utomhusareal i samsvar med utbyggingstakt på utomhusarealet, som vist i vedtak av 13.09.2018, DS 227/2018.
- Byggverket si plassering på tomta skal kunne dokumenterast. Slik dokumentasjon skal dokumenterast seinast saman med førespurnad om mellombels bruksløyve/ferdigattest for oppdatering av kommunen sitt kartverk. Meland kommune krev at innmålingsdata blir sendt i 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 blir 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 blei gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn to år, jf pbl § 21-9.»

Saka er behandla 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 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

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Byggemelding Hus A og B 18.09.2018

Kopi til:
Mjåtveitlvens Forening

Rosslandsvegen 5918
336

FREKHAUG

Mottakere:

Tysseland Arkitektur AS

Strandgaten 19

5013

BERGEN