



ABO Plan & Arkitektur AS
Hamnevegen 53
5203 OS

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/2414 - 19/1224

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

22.02.2019

Godkjenning - GBNR 23/509 - Løyve til endring av tiltak - oppføring av bustadblokk 3 - felt B3 - Løypetona

Administrativt vedtak. Saknr: 23/2019

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:

ABO Plan & Arkitektur AS har på vegne av tiltakshavar, JM Norge AS, søkt om løyve til endring av gitt rammeløyve for oppføring av bustadblokk 3 innanfor felt B3 i Løypetona, gbnr. 23/509, Meland kommune.

Omsøkte endringar:

- Endra antal bueiningar, frå 16 til 9.
- Endra plassering, då ein ønskjer å flytte bygningen lengre mot sør-vest.

Det vart samstundes søkt om dispensasjon frå regulert krav til felles parkering i underetasjen, som vil medføre ei auke på 10 parkeringsplassar ute.

Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 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 er nabovarsla til næraste naboar, og det er ikkje kome merknadar i saka. I tillegg har tiltakshavar hatt møte med kjøparar av blokk 1, der dei omsøkte endringane vart gått gjennom, men det er heller ikkje kome merknadar etter dette. Administrasjonen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

Lov- og plangrunnlag:

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

Utval for drift og utvikling gav i møte den 19.2.2019, saksnr. 17/2019, dispensasjon frå regulert krav til felles parkering i underetasjen. Dette inneber at det vert 10 fleire parkeringsplassar på overflata enn regulert.

Plassering, høgde og avstand til nabogrense:

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

Det er søkt om endra plassering av blokk 3, men med same høgdeplassering som tidlegare godkjent. Plasseringa er mot sør-vest, men innanfor regulert byggegrense. Endra plassering kan dermed godkjennast i samsvar med pbl § 29-4 andre ledd.

Maksimumstal for bueiningar:

Plan føresegn § 1.13.1 legg til grunn eit maksimumstak på inntil 150 bueiningar innanfor dei konsentrerte bustadfelt B1, B2 og B3. Omsøkt endring inneber at blokk 3 vert oppført med 9 bueiningar, mot 16 som først omsøkt og godkjent. Ettersom antalet vert redusert frå 16 til 9, finn administrasjonen at området samla vert bebygd med 150 bueiningar. Utbygginga er dermed i samsvar med reguleringsplanen.

For utforming av plan 4 vert reviderte teikningar, journalført motteke 13.12.2018, lagt til grunn som godkjente.

Regulert utnytting:

Samla utnytting innanfor felt B3 er berekna til 84,5% bruksareal (BRA) etter omsøkte endringar. Dette er innanfor reguleringsplanen si grense for utnytting på 90% BRA.

Visuelle kvaliteter:

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

Ansvar:

Det er søkt om endring av ansvarsrett for alle kontrollfunksjonar. Erklæring om ansvar og revidert gjennomføringsplan, journalført 13.12.2018, vert lagt til grunn.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 løyve til endring av tiltak godkjent i vedtak datert 21.10.2016, saksnr. 334/2016, som omsøkt og vist på vedlagte snitt-, fasade- og profildeikningar, journalført motteke 13.12.2018. For plan 4 er planteikning journalført motteke 11.01.2019 godkjent. Godkjenninga omfattar også arealoppsett journalført motteke 11.01.2019.

Vedtaket datert 21.10.2016 (saksnr. 334/2016) gjeld, med unntak av godkjente endringar.

Det kan søkjast om løyve til igangsetting når vedtak om dispensasjon, datert 19.2.2019 i sak 17/2019, er rettskraftig avgjort.

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

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

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 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 4 - Situasjonsplan

Vedlegg:

Vedlegg 5 - Gjennomføringsplan utomhus signert

Mottakere:

ABO Plan & Arkitektur AS

Hamnevegen 53 5203

OS