



Tysseland Arkitektur AS
Strandgaten 19
5013 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/2701 - 19/19542

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

Dato:
17.09.2019

Godkjenning - GBNR 22/190 - Rammeløyve til oppføring av hus D - delfelt B5 - Mjåtveitmarka

Administrativt vedtak. Saknr: 212/2019

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

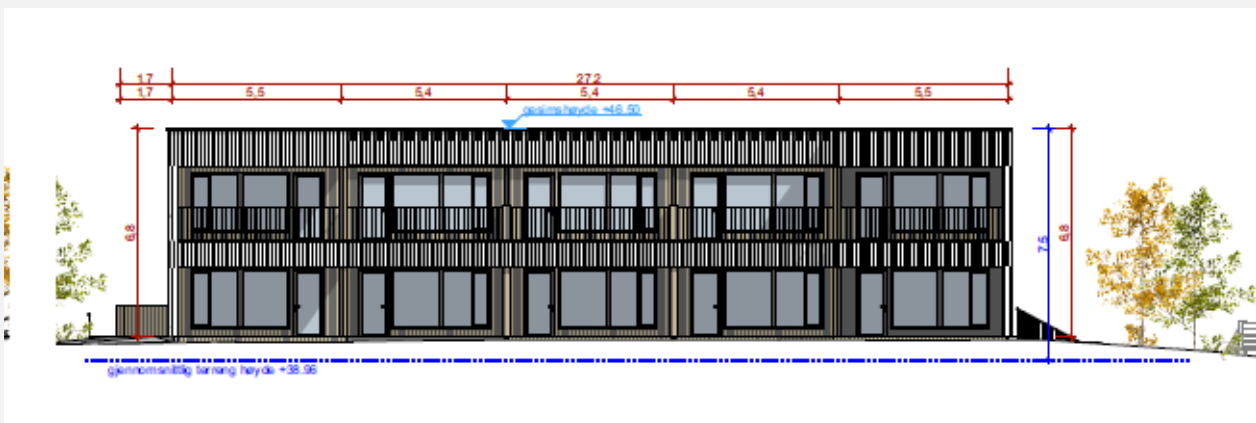
SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Ansvarleg søkjar har på vegne av tiltakshavar søkt om rammeløyve for oppføring av hus D med ti bueiningar innanfor felt B5 i Mjåtveitmarka.

Tiltaket er oppgjeve med eit samla bygd areal (BYA) på 375,6 m² og med bruksareal (BRA) på i alt 554,4 m². Samla utnyttingsgrad innanfor felt B5 er berekna til 34,84%-BRA. Ferdig planert terreng er oppgjeve på kote + 36,6 moh, overkant golv 1 etg på kote + 39,7 moh, og gesimshøgda på kote + 46,5 moh.

Utval for drift og utvikling gav fritak frå gjeldande byggje- og deleforbod i området, for det omsøkte tiltaket, i vedtak datert 3.9.2019, i sak 76/2019. Rammesøknad var dermed klar for handsaming den 3.9.2019.



Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 14.12.2018.

Nabovarsling:

Tiltaket vart nabovarsla den 22.11.2018 i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje kome merknadar til tiltaket.

Det har tidlegare vorte vurdert slik at Mjåtveitelvens foreining har tilstrekkeleg tilknytning til omsøkt tiltak, og organisasjonen vil dermed få kopi av føreliggjande vedtak til orientering.

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Eigedomen er omfatta av Reguleringsplan for Mjåtveitmarka, planid: 125620060002, og er satt av til bustadbygging – konsentrert småhusbusetnad.

Plassering, høgd og avstand til nabogrense:

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

Planføresegn pkt 2.2.1 legg til grunn at maksimal mønehøgde for felt B5 er 10 meter, rekna etter ferdig planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det omsøkte tiltaket har ei maksimal høgde på 9,9 meter, før berekning av gjennomsnittsnivået, og er følgelig innanfor regulert byggehøgde. Høgda kan dermed godkjennast.

Vidare kan kommunen godkjenne omsøkte høgdeplassing på bakgrunn av vedlagte snitteikning.

Bygningen er omsøkt plassering innanfor regulert byggegrense, og kan godkjennast.

Utnyttingsgrad:

Planføresegn pkt 2.2 set krav til utbygging av eigedomen, og pkt 2.2.1 legg til grunn at det kan byggast konsentrert småhusbusetnad i inntil 3 etasjar + p-kjellar. Tillatt tomteutnytting (BRA) = 50 %.

I søknaden er det oppgjeve ei utnyttingsgrad på 34,84%-BRA, som er i samsvar med regulert utnytting.

Parkering:

Planføresegn pkt 2.7.1 set krav til felles parkeringsanlegg i underetasjen. Det skal opparbeidast plass til 1,5 bil pr/husvære. Gjesteparkering kan vere overflateparkering.

Kommunen legg til grunn at kravet er oppfylt samla ved rammeløyve for hus D og løyve til opparbeiding av utomhusarealet, der gjesteparkering er vist som overflateparkering.

Radon:

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

Tilgjengelege bueiningar:

Planføresegn pkt 1.1.5 set krav om at minimum 50% av bueiningane, med tilhøyrande uteareal, leikeplassar, parkering og tilkomst skal vere brukbare for orienterings- og rørslehemma.

Ettersom det er tenkt oppføring av 50 bueiningar innanfor felt B5, ska minst 25 av bueiningane etter dette vere brukbare for orienterings- og rørslehemma.

Ansvarleg søkjar har opplyst at alle bueiningane i 1. etasje oppfyller kravet. Administrasjonen føreset at interne gangvegar frå parkeringsplassen tilfredstiller kravet.

Ansvar:

Ansvarleg søkjar, Tysseland Arkitektur AS (org.nr. 921190239), har i søknaden stadfesta at heile tiltaket vil bli belagt med ansvar, slik at alle krav etter plan- og bygningslova blir fylgt. Administrasjonen 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 hus D innanfor felt B5 på gbnr. 22/190 i Meland kommune, i samsvar med søknad med vedlegg, journalført motteke 14.12.2018.

Plassering av tiltaket skal vere som vist på vedlagte situasjonskart journalført 14.12.2018, med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm. Minstegrensa på 4 meter til nabogrenser er absolutt dersom ikkje anna går fram av grunngevinga over.

Topp planerings- og gesimshøgde skal vere på høvesvis kote + 36,6 moh og + 46,5 moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm, jf. vedlagte snitteikning journalført 14.12.2018.

Om utforming av tiltaket blir det vist til vurderinga over og vedlagte plan-, snitt- fasade- og profilteikningar journalført 14.12.2018.

Rammeløyve blir gitt på følgjande vilkår:

- Seinast samstundes med søknad om igangsetting må det søkjast om løyve til tilkopling til kommunalt VA-anlegg.
- 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/ferdigattessdt til bygget må det liggje føre bruksløyve til felles utomhusareal i samsvar med utbyggingstakt på utomhusarealet, som vist i vedtak av 13.9.2018, DS 227/2018.
- Byggverket si plassering på tomte skal kunne dokumenterast. Dokumentasjon må sendast inn seinast samstundes med søknad 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 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 blir klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunnjevast. 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 grunnjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Byggemelding Hus D 11.12.2018 - Teikningar

Mottakere:

Tysseland Arkitektur AS

Strandgaten 19

5013

BERGEN

Tysseland Arkitektur AS

Strandgaten 19

5013

BERGEN