



Tysseland Arkitektur AS

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/3001 - 17/1025

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

03.02.2017

Godkjenning - GBNR 22/166, 173 - Rammeløyve for oppføring av hus 05 - felt B24 - Mjåtveitmarka

Administrativt vedtak. Saknr: 23/2017

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:

Tysseland Arkitektur AS har, på vegne av Mjåtveitmarka B16 AS, søkt om rammeløyve for oppføring av hus 01 med fire bueiningar innanfor felt B24 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 424 m² og med bruksareal (BRA) på 589 m². Samla utnyttingsgrad innanfor felt B24 er berekna til 46,04 % BRA. Ferdig planert terreng er oppgitt på kote +36,9 moh og mønehøgda på +43,5 moh.

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no

Postboks 79, 5906 Frekhaug

Besøksadr: Havnevegen 41 A

5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no

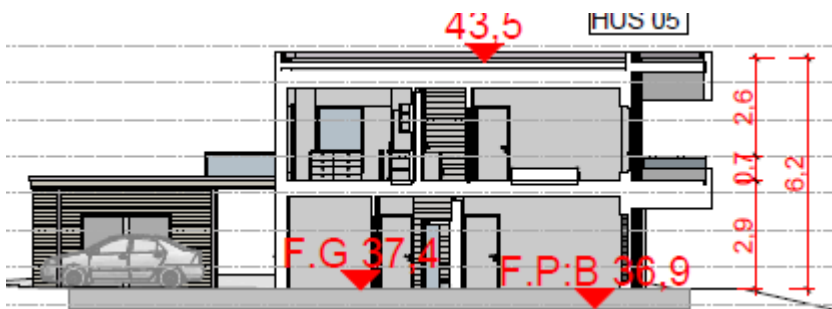
Telefon +47 56 17 10 00

Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722

Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no



Vi viser til søknad journalført motteke 22.12.2016.

Nabovarsling:

Tiltaket vart nabovarsla den 7.11.2016, saman med søknad om rammeløyve for opparbeiding av utomhusanlegg og 9 andre bygningar innanfor felt B24, i samsvar med pbl § 21-3.

Det kom inn merknad frå eigar av gbnr. 22/4, Magnar Askeland, og Christoffer Ytreland Myrtevedt, eigar av Mjåtveitmarka 44 C. Administrasjonen handsama merknadane i vedtak om rammeløyve for opparbeiding av utomhusarealet, og finn difor ikkje grunnlag for å kommentere desse nærare.

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Gbnr. 22/166 og 173 er omfatta av Reguleringsplan for Mjåtveitmarka, og omsøkte areal er satt av til bustadbygging – konsentrert småhusbebyggelse. Det omsøkte tiltaket er difor 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. Reguleringsplan for Mjåtveitmarka legg til grunn at maks mønehøgd er 10m, jf. planføresegn 2.2.1.

Som vist på blant anna terrengsnitt F vil hus 05 ha ei mønehøgd på 6,2 meter. Dette er innanfor det reguleringsplanen angjev, og høgda på bygningen er dermed i samsvar med pbl § 29-4 første ledd sistesetning, og kan godkjennast som omsøkt.

Vidare legg reguleringsplankartet til grunn ei byggjegrænse på fem meter mot nabogrensa, jf. pbl § 29-4 andre ledd. Situasjonsplan viser at hus 05 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 10), jf. pbl § 29-5.

Tilknyting 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 05.

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 59 bueiningar innanfor felt B24. Ettersom planføresegn 1.1.5 stiller krav om at minst 29 av bueiningane skal vere brukbare for orienterings- og rørslehemma, og 24 av dei omsøkte bueiningane er brukbare, vart det søkt om dispensasjon frå kravet i søknad journalført 20.1.2017. Det vart gjeve dispensasjon i vedtak datert 23.1.2017, DS 33/2017. 24 av 59 bueiningar skal etter dette vere brukbare for orienterings- og rørslehemma.

Administrasjonen har vurdert uteareal, leikeplassar og tilkomst i rammeløyve for opparbeiding av utomhusarealet innanfor felt B24. 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, vert 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 finn det uvisst om dette må gjelde kvart tiltak, eller om utbygging samla innanfor eit felt utløyser kravet. I følgje situasjonsplan datert 2.2.2017 er det satt av seks plassar til orienterings- og rørslehemma. Vi finn at dette uansett må vere tilstrekkeleg i høve kravet i planføresegn 1.1.5.

Ansvar:

Ansvarleg søkjar, Tysseland Arkitektur AS (org.nr. 942389000), har i søknad bekrefte 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 05 innanfor felt B24 på gbnr. 22/166 og 173 i Meland kommune i samsvar med søknad med vedlegg, journalført motteke 22.12.2016.

Plassering av tiltaket skal vere som vist på vedlagte situasjonskart journalført 22.12.2016, med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm. Minstegrensa på 4 meter til nabogrenser er absolutt dersom anna ikkje går fram av grunngjevinga ovanfor.

Topp planerings- og mønehøgd skal vere på høvesvis kote +36,9 moh og +43,5 moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm, jf. vedlagte snitteikning journalført 22.12.2016.

Om utforminga av tiltaket vert det vist til vurderinga over og vedlagte snitt- og profildeikningar journalført 22.12.2016.

Rammeløyve blir gitt på følgjande vilkår:

- *F r det blir gitt igangsettingsløyve må det liggje føre godkjent søknad 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 bebyggelse.*
- *F r 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 02/2017, saksnr. 16/3007.*
- *F r det blir gitt mellombels bruksløyve/ferdigattest til bygget må veg 2, som vist i plankartet, ferdigstillast.*
- *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 innm lingsdata 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 søkjar skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utf rande og kontrollerande, og sj  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.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kart og teikningar

Mottakere:
TysseLand Arkitektur AS