



Abo Plan & Arkitektur AS  
Postboks 291  
5203 OS

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 16/2412 - 17/11900

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

Dato:  
16.06.2017

## Godkjenning - GBNR 23/509 - Løyve til endring av tiltak - oppføring av bustadblokk 1 - felt B3 - Løypetona

**Administrativt vedtak. Saknr: 168/2017**

**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 1 med 29 bueningar innanfor felt B3 i Løypetona. Omsøkte endringar:

- Sportsbodar som frittstående bygg på bakken, i staden for i etasje under parkeringsplan.
- Endra storleik på gjennomgang i bygningen for tursti, både i breidde og høgd.
- Ei buening ekstra i plan 2, plassert over gjennomgangen for tursti.
- Endra plassering av hovudtrapperom/heis, som inneber at også ei rømningstrapp utgår.
- Mindre justeringar på planinndeling, som inneber endra plassering av vindauge.
- Endra ansvarleg føretak for kontroll av PRO/UTF for geoteknikk, konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk.

Eigedomen er regulert til bustadområde i Reguleringsplan for Løypetona bustadområde. Tiltaket er oppgitt med samla bygd areal (BYA) på 1184,2 m<sup>2</sup> og med bruksareal (BRA) på 3644 m<sup>2</sup>. Samla utnyttingsgrad innanfor felt B3 er no berekna til 89,1 m<sup>2</sup> BRA.

Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført 7.6.2017, samt teikningar journalført 15.6.2017.

#### **VURDERING:**

##### Nabovarsling:

Omsøkt endring er nabovarsla til næraste naboar, og det er ikkje kome merknadar i saka. 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 bustader, felt B3. Innanfor felt B3 kan det først opp blokker, jf. reguleringsføresegn § 2.3.1. Bygningane kan ha 4 høgder + kjellar/parkeringsetasje.

##### 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 ikkje søkt om endring av høgde og høgdeplassering på bustadblokka. Det er søkt om oppføring av fire bygningar som skal innehalde bodar. Bygningane er omsøkt plassert utanfor bustadblokka, i staden for i etasjen under parkeringsplanet.

Det følgjer av planføresegn § 1.8.2 at uthus på inntil 50 m<sup>2</sup> kan plasserast utanfor byggjegransa, men ikkje nærare enn 1 meter frå veg og/eller nabogrense. Det er søkt om oppføring av to bygningar på à 25 m<sup>2</sup> som skal innehalde bodar, ein på 30 m<sup>2</sup> og ein på 45 m<sup>2</sup>. Bygningane på 25 m<sup>2</sup> er omsøkt plassert utanfor byggjegransa, men ikkje nærare nabogrensa enn 1 meter, og bodane kan difor godkjennast plassert som omsøkt i samsvar med reguleringsplanen.

Endra plassering av hovudtrapperom/heis er ikkje i strid med gjeldande reguleringsplan, og kan godkjennast som omsøkt, jf. pbl § 29-4 første ledd.

##### Maksimumstal for bueiningar:

Planføresegn 1.13.1 legg til grunn eit maksimumstak på inntil 150 bueiningar innanfor dei konsentrerte bustadfelt B1, B2 og B3. Omsøkt endring inneber at det vert bygd 29 leiligheiter i bustadblokk 1, og ikkje 28 som det vart gjeve løyve til i vedtak datert 21.10.2016, saksnr. 332/2016. Endringa inneber også at gjennomgang i bygningen for tursti vert redusert i breidde og endra frå to etasjar fri høgde til ein etasje.

Administrasjonen kan godkjenne omsøkt endring frå 28 til 29 leiligheiter under føresetnad av at maksimumstaket på inntil 150 bueiningar innanfor felt B1, B2 og B3 vert fylgt i samsvar med planføresegn 1.13.1.

##### Utnyttingsgrad:

Samla utnyttingsgrad innanfor felt B3 er berekna til 89,1% BRA etter omsøkte endringar. Dette er innanfor reguleringsplanen si grense 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 kontrollfunksjon på geoteknikk, konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk. Erklæring om ansvar og revidert gjennomføringsplan, journalført 7.6.2017, vert lagt til grunn.

**VEDTAK:**

*«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 løyve til endring av tiltak godkjent i vedtak datert 21.10.2016, saksnr. 332/2016, som omsøk og vist på vedlagte snitt-, fasade- og profildeikningar, samt arealoppsett datert 15.3.2017. Grunngevinga går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.*

*Vedtaket datert 21.10.2016 (DS-332/2016) gjeld, med unntak av godkjente endringar.*

*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 med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram i vurderinga over eller gjennom tidlegare godkjenning.*

*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, bustader og adresse.»*

\*\*\*\*\*

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 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 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. Det kan klagast over kva for punkt i gebyrregulativet gebyret er berekna ut frå.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik  
Juridisk rådgjevar byggjesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

A.30.10.02 Plan 2.etasje

A.30.10.03 Plan 3.etasje

A.30.10.04 Plan 4.etasje

A.30.10.05 Plan 5.etasje

A.30.10.01 Plan 1.etasje

A.30.20.01 Snitt

A.30.30.05 Fasader

Vedlegg 8 - Arealoppstilling HUS 1 15.03.17

Vedlegg 6 - Erklæring om ansvar

Vedlegg 7 - Gjennomføringsplan 2

**Mottakere:**

Abo Plan & Arkitektur AS

Postboks 291

5203

OS