



Tysseland Arkitektur AS
Strandgaten 19
5013 BERGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 19/1228 - 19/14994

Saksbehandlar:

Larissa Dahl

larissa.dahl@meland.kommune.no

Dato:

03.07.2019

Godkjenning - rammeløyve med dispensasjon til oppføring av tilbygg, oppgradering av utomhus og riving av delar av bygg - gbnr 23/505 Frekhaug

Administrativt vedtak. Saknr: 151/2019

Tiltakshavar:

Ansvarleg søker:

Tysseland Arkitektur AS

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

SAKSUTGREIING:

1. Omsøkt tiltak:

Ansvarleg søker har på vegne av tiltakshavar søkt om rammeløyve for oppføring av tilbygg, riving av delar av bygget, oppgradering av utomhusarealet for Leiketun barnehage AS på gbnr 23/505 Frekhaug, i Meland kommune. Tilbygget skal oppførast i to etasjar og ha flatt tak. Saka omfattar søknad dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan § 3.1 pkt.2 om maksimal mønehøgde. Søknaden er journalført motteke 28.05.19, supplert 01.07.19.



1:200 Fasadie nord



1:200 Fasadie sør

GBNR 23/505 har eit matrikelregistrert tomteareal på om lag 2766 m². Omsøkt tilbygg skal oppførast i to etasjar og skal ha bruksareal BRA på 370 m², bebygd areal BYA på 389 m² og maks. topp mønehøgde på 6,5

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

m, på kote +32,7 moh. Det skal rivast 90 m². Totalt er tiltaket oppgitt med storleik 1080 m² BYA etter etablering av tilbygg og etter riving. Utnyttingsgraden for eigedomen er oppgitt til 39 %-BYA.

Tilbygget blei omsøkt med topp møne på kote + 32,7. Dette er i strid med føresegn § 3.1 pkt.2 om maksimal mønehøgde, som er regulert til maks. mønehøgde + 32,5. Tiltaket er i strid med føresegn og overskrider topp høgde med 0,2 m.

I snitt-teikning A30-01 og fasadeteikning A40-01 er det vist topp byggehøgde/mønehøgde på kote +32,7 moh, mens parapet går til kote 33,0 moh.

Det blei søkt om dispensasjon frå føresegn § 3.1 pkt.2.

VURDERING:

1. Nabovarsling:

Tiltaket blei nabovarsla 06.05.19 i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.

Det kom merknad frå Tor Arne Dale, på vegne av Frekhaug indremisjon. Ansvarleg søkjar har teke merknaden til følgje og har laga avtale med Frekhaug indremisjon om bruk av utearealet for barnehagen. Signert avtale er registrert på saka den 31.05.19. Administrasjonen vurderer tiltaket på denne bakgrunn som tilstrekkeleg nabovarsla, og søknaden er handsama innan gjeldande frister, jf pbl § 21-7.

2. Plangrunnlag:

Gbnr 23/505 er gjennom Detaljeregulering for Danielsen skule gnr 23 bnr 1 m.fl. (arealplanid 125620110005) regulert til byggeområde for barnehage BBH og til areal for uteopphald BUT. Detaljeregulering for Danielsen skule blei opphavleg vedteke i 2017. Planen stiller følgjande krav til utforminga av nye bygg i området, jf reguleringsføresegn § 3.1:

§ 3.1 Bygg og anlegg (pbl § 12-5 ledd nr 1)

1. Bustader frittliggjande småhus

- Maksimal tomteutnytting for BFS1 er BYA = 20%.
- Maksimal mønehøgde for bygg på BFS1 er kote 35,5.

2. Barnehage

- Maksimal tomteutnytting for BBH1 er BYA = 50%.
- Maksimal mønehøgde for bygg på BBH1 er kote 32,5.

Ansvarleg søkjar har søkt om løyve til oppføring av tilbygget med maks. mønehøgde på kote 32,7 moh og har i den samanheng søkt om dispensasjon frå reguleringsføresegn § 3.1.2. Administrasjonen vurderer at tiltaket krev dispensasjon som omsøkt. Tiltaket er elles i samsvar med reguleringsplanen, jf vurderinga nedanfor.

3. Høyring og klagerett for sektormynde:

I denne konkrete saka vurderer administrasjonen at dispensasjonen ikkje får innverknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje blitt sendt på høyring til statlege eller regionale sektormyndene for uttale. Kommunen sitt vedtak skal likevel sendast Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune for klagevurdering. Vedtaket er ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Arbeidstilsynet:

Søknad om samtykke frå arbeidstilsynet er sendt. Uttale vil bli ettersendt så snart den foreligger og skal krevjast ved handsaming av søknad om igangsetjing.

4. Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under saksbehandlinga takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1. Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er at omsyna bak føresegna det blir dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Dispensasjonssøknaden er grunngitt med følgjande:

«Dispensasjonen er omsøkt for å legge til rette for hensiktsmessige tekniske løysingar på bygget. Avviket frå regulert høyde anses å være minimalt, og tilbygget vil frå avstand fremstå som på høyeste punkt på eksisterende bygg.»

Hovudformåla bak vedtakinga av reguleringsføresegn § 3.1 var truleg ein kombinasjon av estetiske omsyn og eit ynskje om ei heilskapleg utforming av planområdet.

Under tilvising til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden vurderer administrasjonen at omsyna bak den aktuelle reguleringsføresegna ikkje blir sett til side ved dispensasjon. Det blir særleg lagt vekt på at dispensasjon gjeld 20 cm og at dette skal ikkje påverke utviklinga innanfor planområdet og dagens situasjon på staden. Administrasjonen ser dertil klare fordelar ved å gi dispensasjon ved at det legg til rette for hensiktsmessige tekniske løysingar på bygget, og kan ikkje sjå at ein dispensasjon vil medføre ulemper for omgjevnadane.

Administrasjonen finn etter dette at vilkåra for å gi dispensasjon er til stades, jf. pbl. § 19-2.

5. Utforming, utsjånad, plassering, høgde og avstand til nabogrenser:

Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket stettar plan- og bygningslova sine krav til utforming, funksjon og utsjånad, jf. pbl. §§ 29-1 – 29-3. Tiltaket er elles i samsvar med gjeldande krav til plassering, høgde og avstand frå naboeigedommar og omkringliggjande byggverk, jf. pbl § 29-4.

Tiltaket skal plasserast som vist på vedlagte situasjonsplan journalført motteke 28.05.19, og oppførast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke 28.05.19.

Utnyttingsgrad, parkering og utandørs opphaldsareal:

Tiltaket blir vurdert å vere i samsvar med gjeldande krav i reguleringsplanen i høve til utnyttingsgrad, parkering og opparbeiding av uteoppholds- og leikeareal.

Utnyttingsgrad er på 39% BYA og er i samsvar med reguleringsplanen som tillatter 50% BYA.

Barnehagen benytter eksisterende parkeringsplass PP2. Det legges ikke opp til å øke kapasiteten til bilparkering i forbindelse med tilbygget. Ved hovedinngang vil det bli lagt bedre til rette for å hente/levere med sykkel med overdekket sykkelparkering.

Leiketun har en avtale med Frekhaug indremisjon om bruk av areal ved Bedehuset for å innfri arealnorma til uteoppholdsareal for barnehager. Sjå vedlegg 04. Per i dag står det brakker som er i bruk for Danielsen ungdomsskule. Disse vil bli fjerna når ny ungdomsskule står ferdig. Når desse areala blir gjort tilgjengelige vil barnehagen ha nok uteareal iht arealnorma for barnehager. Norma for barnehagers uteareal er 6*normtall innvendig leikeareal: 32 m² per barn under 3 år / 24 m² per barn over 3 år. Utearealet er sør-øst vendt med svært gode solforhold, spesielt tidlig på dagen når dei minste barna er ute. Bygningen og haugen i vest skjermer mot kald vind fra nord-vest. I tillegg har barnehagen tilgjengelig naturlekeplass haugen vest for tomten, BUT1. Til sammen gir dette gode og varierte muligheter for uteleik til forskjellige tider på dagen, og under ulike værforhold.

Etter tilbygget har barnehagen behov for total 2777 m² utvendig leikeareal. Dette vert dekt av 1268 m² på eigen tomt og resterande på tomten ved bedehuset. Utearealet vil bli opparbeidet over tre byggetrinn: 1) Uteareal nord på tomten som blir påvirket av anleggsarbeidet vil bli opparbeidet med nytt dekke, lekeapparater og beplantning. 2) Uteområdet ved bedehuset repareres etter at brakkene er fjerna. Det skal tilpassast barnehagens behov med mindre grep som enkelt kan tilbakeførast. 3) Leikearealet aust for eksisterende bygg vert behalde som det er. Leikeapparat vert vedlikehalde og oppgradert ved behov.

Uteopphold i anleggsperioden: Det planlegges å holde barnehagen åpen mens tilbygget blir oppført. Spesielt støyende arbeid vil bli lagt utanom barnehagens åpningstid så langt dette er mulig.

Personalfasiliteter og avdelingen som blir direkte berørt av byggearbeida vil bli mellombels flytta til Bedehuset sine lokaler på nabotomten. Barnehagen har også mulighet til å benytte uteareal ved Frekhaug folkehøgskule i byggeperioden, ca 60 m nord for barnehagen. Sjå vedlegg A10-04 *Situasjon i anleggsperiode*.

6. Ansvarsrettar:

Føretak Tysseland arkitektur AS har erklært ansvar i saka som ansvarleg søker. Det framgår av gjennomføringsplanen versjon 1, motteke 28.05.19.

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.

7. Tilkopling til kommunalt VA-anlegg:

Omsøkte tiltak er eit mindre tilbygg og vil ikkje kreve omlegginger i tilkobling til offentlig ledningsnett. Tilbygget vil koble seg på eksisterende infrastruktur og VA-løydning vil bli prosjektert av godkjent foretak. Sanitærabonnement vil foreligge til søknad om IG.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå reguleringsføresegn § 3.1.2 i detaljeringsendring for Danielsen skule gnr 23 bnr 1 m.fl. for oppføring av tilbygg til barnehage, riving og oppgradering av utomhusareal som omsøkt, jf søknad journalført motteke 03.03.2017, revidert og supplert 06.04.2017.

Vidare gir Meland kommune i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 rammeløyve for oppføring av tilbygg til barnehage, riving av delar av bygget og oppgradering av utomhusarealet på gbnr 23/505, jf søknad journalført motteke 28.05.19, supplert 31.05.19 og 28.06.19.

Plasseringa av tiltaket skal vere som vist på vedlagt situasjonsplan journalført motteke 28.05.19 og med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm. Minstekravet på 4 meter til nabogrenser er likevel absolutt, jf pbl § 29-4 dersom ikkje anna er sagt ovanfor.

Topp overkant golv på hovudplan og topp mønehøgde skal vere på høvesvis kote 26,5 og 32,7 moh., med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm. For utforming av tiltaket elles blir det vist til vurderinga over og vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke 28.05.2019.

Det setjast følgjande vilkår i rammeløyve:

1. Byggeplass skal sikrast i anleggsperiode med omsyn til barnehage i drift, leikeplass/utomhus i drift i samsvar med innsendt situasjonsplan, motteke 28.05.19 datert 27.05.19.
2. Vilkår i samtykke frå Miljøretta helsevern for utviding av barnehage, datert 28.06.19 skal stettast.
3. Det krevjast uavhengig kontroll av prosjektering og utføring brannkonsept for tiltaket med heimel i PBL §24-1 b).
4. Oppgradering av leikeplass/utomhus areal skal skje i samsvar med samtykke frå Frekhaug indremisjon datert 29.05.19.

Før det blir gitt igangsettingsløyve for tiltaket må det ligge føre følgjande:

1. Samtykke frå arbeidstilsynet til planane.
2. Uavhengig kontroll med omsyn til prosjektering av brannkonsept skal vere ferdig utført.

Før det blir gitt mellombels bruksløyve/ferdigattest for tiltaket skal følgjande sendast inn:

1. Sluttrapport for avfallshåndtering.
2. Uavhengig kontroll med omsyn til utføring av brannkonsept skal vere ferdig utført.

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir registrert i matrikkelen, jf. Matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.

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

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjons- og gebyrreglement.

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 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. forvaltningslova §§ 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. Det er høve til å søke om redusert gebyr. Vilkår og heimel for gebyrreduksjon følgjer av gebyrregulativet punkt 4.12.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 19/1228

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med helsing

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggesaksansvarleg

Larissa Dahl
Konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

27_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf

20_TEGN_TegningNyttSnitt_1803-leiketun-gnr-23-bnr-505-snitt-pdf.pdf

16_TEGN_TegningNyPlan_1803-leiketun-gnr-23-bnr-505-plan-2--etasje-pdf.pdf

Vedlegg:

17_TEGN_TegningNyPlan_1803-leiketun-gnr-23-bnr-505-plan-1--etasje-pdf.pdf
19_TEGN_TegningNyttSnitt_1803-leiketun-barnehage-gnr-23-bnr-505-snitt-pdf.pdf
14_TEGN_TegningNyFasade_1803-leiketun-gnr-23-bnr-505-fasader-pdf.pdf
13_TEGN_TegningNyFasade_1803-leiketun-barnehage-gnr-23-bnr-505-fasader-pdf.pdf
8_KART_Situasjonsplan_1803-leiketun-gnr-23-bnr-505-situasjon-i-anleggsperiode-pdf.pdf
10_KART_Situasjonsplan_1803-leiketun-gnr-23-bnr-505-utomhusplan-pdf.pdf

Kopi til:

Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Leiketun Barnehage AS	Leiketun	5918	FREKHAUG
	Barnehage AS		
	Holtermandsvegen		
	2B		

Mottakrar:

Tysseland Arkitektur AS	Strandgaten 19	5013	BERGEN
-------------------------	----------------	------	--------