



ABO Plan & Arkitektur AS
Hamnevegen 53
5203 OS

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/2415 - 16/19195

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.
no

Dato:

21.10.2016

Godkjenning - GBNR 23/509 - Rammeløyve for opparbeiding av utomhusareal innanfor byggjefelt B3 - Løypetona

Administrativt vedtak. Saknr: 320/2016

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 JM Norge AS, søkt om rammeløyve for opparbeiding av utomhusareal innanfor felt B3 i Reguleringsplan for Løypetona bustadområde, planid: 125620070001. Søknaden omfattar tilhøyrande utomhusareal, veg, vatn og avlaup. VA-rammeplan var utarbeida av Miljøconsult AS.

Vi viser til søknad journalført motteke 28.9.2016, komplementert med revidert VA-rammeplan journalført 18.10.2016.

Nabovarsling:

Tiltaket vart nabovarsla 2.8.2016, saman med søknad om rammeløyve til oppføring av tre blokker innanfor felt B3.

Det kom inn merknad frå eigar av gbnr. 23/564, Magna og Jarl Steinhovden. Dei skriv følgjande:

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

«Då vi kjøpte hus her i Løypetona visste vi at det skulle kome tre blokker i det 3. trinnet av utbygginga til JM. Men vi må seie at vi blei ganske overraska over at det var planlagt så nær inn til utbygginga i trinn 2. Her er ikkje mange meter mellom hus nr 96 og den første blokka som skal byggjast. Vi hadde vel heller ikkje rekna med at det skulle kome ein gangveg heilt inn til grensa.

Såleis ønskjer vi at blokk 1 kunne flyttast nokre meter lenger vest og at blokka meir kunne gå i sørleg retning og ikkje mot søraust slik som vist på teikninga. Bed om at de kan sjå på dette på nytt og om mogeleg justere litt på plasseringa av blokk 1.»

Ansvarleg søkjar svarte følgjande til merknadane:

«Vi har planlagt utbygginga av løypetona i hh.t reguleringsplan med tilhørende byggegrensar og mønehøyder. Vi har vurdert plassering av bebyggelsen på beste måte i forhold til terrengforhold. På hus 1, som merknad omhandler, er stue og uteplass orientert mot sørvest og derfor trukket mot øst for å ivareta best mulig utsiktsforhold og avstand til kollen i front og avstand til hus 2. Hus 1 er trappet kraftig ned mot sørøst med tre avtrapninger og hensyn tar dermed lys og utsikt for nabo.

Tomannsboligen med nr 94 og 96 har orientering ut mot sjøen og en mønehøyde på +27. Avtrapningen går fra +33m til +30 m til +27,4 tili +24,5. Kollen i forkant har en høyde på +26. Derfor ønsker vi å ha en avstand dertil.

Gangvei ligger inn mot grensen til felt B3 og møter gangvei som binder sammen Fe 2, Fe3 og Fe4. Det er en bufferson mellom tomt 23/564 og 23/509 på 4,6 m i tillegg til 4 m byggegrens. Til sammen er det 14,8 m som er nærmeste punkt mellom bebyggelse. Vi foreslår at det vurderes et plantebelte i buffersonen som ivaretar overgang fra nr 96 til felles gangvei. Ellers har vi forståelse for at det er ønskelig med størst mulig avstand, men gjør oppmerksom på at vi følger plan og planbestemmelser og prøver å ivareta utsikt for flest mulig av leiligheter på B3.»

Vidare mottok kommunen ein e-post den 9.10.2016 frå eigar av gbnr. 23/34, Lena Melanie Steinhoff og Eivind Eikanger Namdal. Dei stiller spørsmål ved om dei som naboar til gbnr. 23/509 burde vore nabovarsla i dette tilfellet. I tillegg har dei spørsmål knytt til opparbeiding av gangvei G1, Fg3 og Fg4.

Administrasjonen viser til at merknad knytt til gangvegen mellom gbnr. 23/509 og gbnr. 23/564 vil bli vurdert i denne omgang. Det same vil spørsmål knytt til opparbeiding av gangveg G1, Fg3 og Fg4. Merknad knytt til plassering av blokk 1 vil bli vurdert når søknad om rammeløyve til oppføring av blokk 1 skal handsamast. På bakgrunn av plasseringa av felt B3 vurderer administrasjonen det slik at søknad om løyve til opparbeiding av utomhusarealet er tilstrekkeleg varsla, jf. pbl § 21-3.

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Gbnr. 23/509 er omfatta av Reguleringsplan for Løypetona, og omsøkte areal er satt av til byggjeområde for bustader, felt B3. Det omsøkte tiltaket er difor i samsvar med formålet i arealplanen.

Planføresegnene inneheld i tillegg generelle rekkjefølgjekrav knytt til mellom anna internvegar og leike- og opphaldsareal, samt nærare krav til gjennomføringa av byggjetiltak innanfor felt B3. Det vert særleg vist til planføresegn 1.1 (rekkjefølgjekrav), 1.2.1 (terrenghandsaming), 1.6 (handtering av overvatn), 1.7

(uteopphaldsareal), 1.9.2 (parkering), 1.10 (avkøyrslar), 1.12 (universell utforming), 2.3 (krav knytt til utbygging av felt B3), 4.1 (friområde), 6.3 (felles gardsplass/torg) og 6.4 (felles grønt- og leikeområde).

Det omsøkte tiltaket vert vurdert til å støtte dei krav som vert stilt til utomhusareal innanfor felt B3, jf. ovannemnde planføresegner.

Plassering, høgd og avstand til nabogrenser:

Administrasjonen viser til vedlagte situasjonskart og planteikningar, samt tilhøyrande notat frå ansvarleg søkjar med skildring av den nærare utforminga av dei ulike areala i feltet.

Tiltaket vert vurdert til å vere i samsvar med dei krav til plassering, høgd og avstand frå nabogrenser som følgjer av pbl § 29-4 og reguleringsføresegnene. Vi kan difor ikkje sjå at kommunen har heimel til å krevje endra plassering av blant anna gangvegen mot gbnr. 23/564, som det er kome merknad om. Vi viser til at det er bustadane som skal plasserast innanfor byggjegrensa. Gangvegen kan difor plasserast som omsøkt.

Visuelle kvaliteter:

Det følgjer av pbl § 29-2, jf. § 29-1, at alle tiltak skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv og i forhold til funksjon og bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

I den samanheng viser kommunen særskilt til følgjande reguleringsføresegner som må oppfyllest:

§ 1.2.1: «*Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Skjeringar og fyllingar skal avrundast og tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til.*»

§ 6.4.3: «*Fe2 og Fe3 er felles leike- og grøntområde for felt B3. Områda og tilstøytande uteområde ved bustadane skal formast som eit heile. Det skal vere god samanheng mellom fellesområda og tilstøytande friområde. Flate for ballspel skal opprettast i Fe2 eller Fe3.*»

§ 6.4.4: «*Det skal byggjast gangsti gjennom Fe3. Ved plassering av stien skal ein leggje vekt på god terrengtilpassing og integrering i grøntanlegget. Stien skal knytte saman internveg i B3, turveg (T1) og stiar i friområdet.*»

§ 6.4.5: «*Fe4 er felles grøntområde for felt B2 og B3. Område og tilstøytande uteområde ved bustadane skal formast som eit heile. Det skal vere god samanheng mellom fellesområda og tilstøytande friområde.*»

Opparbeiding:

Utomhusarealet skal opparbeidast i takt med oppføring av bustadblokkene. Vi viser i den samanheng til situasjonsplan med inndeling av opparbeiding av utomhusarealet som ligg vedlagt, journalført motteke 17.10.2016.

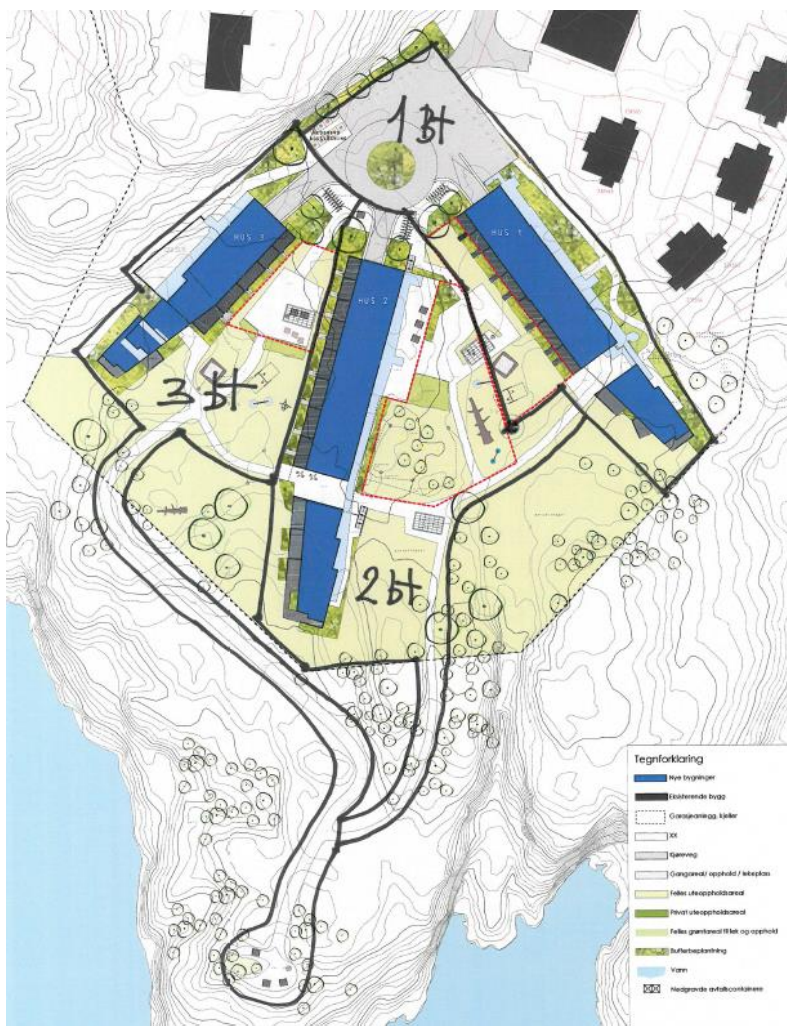
Dette inneber at før det kan gis mellombels bruksløyve/ferdigattest til bustadblokk 1, må den delen av utomhusarealet merka med 1 Bt vere opparbeida og klart til bruk:



Før det kan gis mellombels bruksløyve/ferdigattest til bustadblokk 2, må den delen av utomhusarealet merka med 2 Bt vere opparbeida og klart til bruk:



Før det kan gis mellombels bruksløyve/ferdigattest til bustadblokk 3, må resten av utomhusarealet ferdigstillast og det må søkjast om ferdigattest for tiltaket:



Nedgrave bossløysing:

Når det gjeld dei nedgravne konteinarane stiller NGIR krav til plassering, sikring, vegstandard og dimensjonering av volum. Konteinarane må etter dette plasserast og vedlikehaldas slik at tøyming kan gjerast i samsvar med NGIR si renovasjonsforskrift.

Den nedgravne eininga og utstyret må etter dette sikrast mot parkering og påkøyrslar av biler. Vidare må omgjevnadane vere utforma slik at ikkje overflatevatn vert leia inn mot eininga.

Konteinarane skal frå bakkenivå ha ei fri løftehøgde på 9 meter. Ytterkant av konteinar skal plasserast minimum 1,5 meter frå vegg eller andre konstruksjonar (i bakkant og på sider) som kan verta skadd under tøyming av konteinarar. Konteinarkrokfeste bør liggja maks. 3 meter frå køyrbar veg, absolutt grense 5 meter. Avstand mellom betongelement må vera minimum 200 mm. Fall ut frå konteinarane bør vera minimum 1:20 i 500 mm breidd til alle kantar. Maksimal heilning på veg bør ikkje overstige 4 %.

Når det gjeld vegen skal den dimensjonierast etter buss som definert i Statens Vegvesens handbok 017. Minimum 4 m vegbreidd og 10 tonns akseltrykk. For snu hammar, rundkøyring etc. skal ytre radius vera på 12,5 m og indre radius 5,3 m.

Når det gjeld dimensjonering av volum skal nedgravne konteinrar dimensjonerast slik at tøyning ikkje vert planlagt oftare enn ein gong pr. 14 dg. Nedgravne behaldarar for restavfall, papir/papp/plast har eit bruttovolum på 5000 liter. Matavfall 3000 liter.

Utbygging av G1, Fg3 og Fg4:

Reguleringsplanen for Løypetona bustadområde legg opp til at det skal byggjast to gangveggar (G1, Fg3 og Fg4) mellom Lypetona og Jonsokgrenda.

Gangveg G1 skal vere offentleg, men ikkje open for gjennomkøyring til Jonsokgrenda. Køyring til FS1 og gbnr. 23/34 skal vere tillate, jf. planføresegn 3.2.1. Gangveg Fg3 og Fg4 skal vere felles for alle bustadane i planen. Køyring frå Frekhaugskogen til FS3 og gbnr. 23/106 er tillate, men det skal ikkje vera gjennomkøyring til felt B2 i Løypetona, jf. planføresegn 6.2.1.

Det følgjer av utbyggingsavtalen pkt. 2 at JM skal utføre og bekoste gangveggar, turveggar, m.m. slikt som vist i plankartet og skildra i planføresegnene. Ettersom gangvegane ikkje var ein del av utbygginga av felt B2 krev Meland kommune at gangvegane vert utbygd og ferdigstilt før det vert søkt om bruksløyve/ferdigattest for blokk 1 i felt B3. Opparbeiding av turvegane er søknadspliktige tiltak som må nabovarslast, og det må liggje føre avtale med grunneigar om opparbeidinga.

Tilknyting til infrastruktur, parkeringsdekning og utnyttingsgrad:

Omsøkte avkøyrsløse kan godkjennast i samsvar med plankart og reguleringsplanføresegn 1.10.1, jf. pbl § 27-4.

Vassforsyning og tilknyting til avlaupsleidning er sikra ved opparbeiding som vist i VA-rammeplan, journalført 18.10.2016, jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.

Reguleringsplanen stiller krav om totalt 124 parkeringsplassar innanfor felt B3, jf. reguleringsføresegn 1.9.2. Av desse 124 skal 12-18 parkeringsplassar etablerast i samband med felles gardsplass, jf. reguleringsføresegn 2.3.2. Parkeringskrava vert oppfylt samla ved rammeløyve til utomhusarealet og blokk 1-3.

Vidare stettar tiltaket reguleringsplanen sitt krav til utnyttingsgrad.

Ansvar:

Ansvarleg søkjar, ABO Plan & Arkitektur AS (org.nr. 879 951 542), har i søknad bekrefta 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 k) og l), § 21-2 femte ledd og § 20-4 rammeløyve til opparbeiding av utomhusareal med tilhøyrande anlegg(felles gang- og køyreveggar, parkeringsareal, grønt-, leike- og uteareal og fellesanlegg) innanfor felt B3 på gbnr. 23/509 i Meland kommune i samsvar med søknad med vedlegg, journalført motteke 28.9.2016.

Tiltaket skal opparbeidast og utformast i samsvar med vedlagte situasjonskart og –planar motteke 28.9.2016. Tiltaket skal elles utførast i samsvar med krav og vilkår gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, medrekna planføresegner om utforming som nemnd ovanfor under visuelle kvalitetar.

Utomhusarealet skal opparbeidast i takt med oppføring av bustadblokkene. Vi viser i den samanheng til situasjonsplan med inndeling av opparbeiding av utomhusarealet som ligg vedlagt, journalført motteke 17.10.2016, og stiller følgjande vilkår for opparbeidinga:

1. Før det kan gis mellombels bruksløyve/ferdigattest til bustadblokk 1, må område merka med 1 Bt vere ferdig opparbeida og klart til bruk.
2. Før det kan gis mellombels bruksløyve/ferdigattest til bustadblokk 2, må område merka med 2 Bt vere ferdig opparbeida og klart til bruk.
3. Før det kan gis mellombels bruksløyve/ferdigattest til bustadblokk 3, må resten av utomhusarealet ferdigstillast og det må søkjast om ferdigattest for tiltaket.

VA-rammeplan som ligg vedlagt vert godkjent på følgjande vilkår:

1. VA skal opparbeidast og ferdigstillast i samsvar med gjeldande VA-norm.
2. Detaljprosjektering av kum VLK1 skal sendast til kommunen før det blir søkt om løyve til igangsetting.
3. Før det kan gis mellombels bruksløyve/ferdigattest til bustadblokk 1, må innmålingsdata for veg, vatn og avlaup for heile utbyggingsområdet i Løypetona sendast til kommunen for oppdatering av kommunen sitt kartverk. Meland kommune krev at innmålingsdata blir sendt til KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4/siste versjon).

Plan for lagring av massar skal leggast fram for Meland kommune seinast ved søknad om igangsetting for opparbeiding av utomhusarealet. Lagringsplanen må ikkje berøre areal utanfor arealet som skal opparbeidast, og plasseringa må ikkje vere til ulempe for eksisterande bebyggelse.

Søknad om bustadoppføring vert handsama som eigne saker. I tillegg må det søkjast om utføring av utvendig vass- og avlaupsinstallasjonar.

Utvendig VA-anlegg skal vere ferdigstilt før det kan gis mellombels bruksløyve eller ferdigattest til bustadblokkene.

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.»

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 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 3 -Situasjonsplan 1000 A4 (st)
Vedlegg 3 - Løypetona_beskrivelse Utomhus
Vedlegg 3 - _Løypetona_Illustrasjonsplan
SKMBT_C55416101712430
973-000va B

Kopi til:

Lena Melanie Steinhoff og Eivind
Eikanger Namdal
Magna og Jarl Steinhovden

Løypetona 96

5918

FREKHAUG

Mottakere:

ABO Plan & Arkitektur AS

Hamnevegen 53 5203

OS