



ABO Plan & Arkitektur AS
Hamnevegen 53
5203 OS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/2413 - 16/19767

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

Dato:
21.10.2016

Godkjenning - GBNR 23/509 - Rammeløyve for oppføring av bustadblokk 2 - felt B3 - Løypetona

Administrativt vedtak. Saknr: 333/2016

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 oppføring av bustadblokk 2 med 36 bu einingar innanfor felt B3 i Løypetona. Eigedomen er regulert til bustadområde i Reguleringsplan for Løypetona bustadområde, planid: 125620070001.

Tiltaket er oppgitt med samla bygd areal (BYA) på 1138,6 m² og med bruksareal (BRA) på 3997,8 m². Samla utnyttingsgrad innanfor felt B3 er berekna til 89,3% BRA. Topp golv i 2. etasje er oppgitt planert på kote +24,34 moh, og med ei mønehøgda på +35,7 moh. Ettersom høgda på bygningen skal trappast ned i takt med terrenget, er planeringshøgda på topp golv oppgitt til kote +21,17 moh for 1. etasje. Mønehøgda på denne delen er oppgitt til kote +24,3 moh.



Vi viser til søknad journalført motteke 28.9.2016.

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla 2.8.2016, saman med søknad om rammeløyve for opparbeiding av utomhusareal og oppføring av bustadblokk 1 og 3.

Det kom inn merknad frå eigar av gbnr. 23/564, Magna og Jarl Steinhovden. Merknadane var knytt til opparbeiding av sti mellom bustadblokk 1 og deira eigedom, samt plassering av bustadblokk 1. Ansvarleg søker svarte på merknadane i brev datert 22.8.2016.

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.

Merknadane vart vurdert av administrasjonen ved handsaming av søknad om rammeløyve for utomhusareal og bustadblokk 1. Vi finn difor ikkje grunnlag for å vurdere merknadane ved handsaming av søknad om rammeløyve for oppføring av bustadblokk 2.

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Gbnr. 23/509 er omfatta av Reguleringsplan for Løypefona 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.

Søknad om oppføring av bustadblokk er difor i samsvar med reguleringsplanen, jf. pbl § 12-4 første ledd.

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 Løypetona bustadområde legg til grunn at maks mønehøgd er vist på plankartet, jf. reguleringsføresegn § 1.11.1, og i følgje kartet kan bustadblokk 2 ha mønehøgd på kote +33 moh til +36 moh.

I følgje situasjonsplan datert 1.8.2016 er mønehøgda på bustadblokk 2 innanfor det reguleringsplanen angjev, og høgda på blokka er dermed i samsvar med pbl § 29-4 første ledd siste setning.

Vidare er bygningen plassert innanfor byggjegrensa fastsatt i reguleringsplanen, jf. pbl § 29-4 andre ledd. Administrasjonen kan difor godkjenne omsøkt plassering, jf. pbl § 29-4 første ledd.

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 byggt teknisk forskrift (TEK 10), jf. pbl § 29-5.

Tilknytning til infrastruktur, parkeringsdekning og utnyttingsgrad:

Tiltaket har sikra tilkomst via reguleringsplanen. Vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn er sikra gjennom godkjent VA-rammeplan, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

Parkeringskravet i reguleringsføresegn § 1.9.2 samt § 2.3.2 er oppfylt samla ved rammeløyve om opparbeiding av utomhusarealet og bustadblokk 2.

Vidare stettar tiltaket reguleringsplanen sitt krav til utnyttingsgrad.

Ansvar:

Ansvarleg søker, 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 a) og § 21-2 femte ledd rammeløyve til oppføring av bustadblokk 2 innanfor felt B3 på gbnr. 23/509 i Meland kommune i samsvar med søknad med vedlegg, journalført motteke 28.9.2016.

Plassering av tiltaket skal vere som vist på vedlagte situasjonskart journalført 28.9.2016, med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm. Minstegrensa på 4 m til nabogrenser er absolutt dersom anna ikkje går fram av grunngjevinga ovanfor.

Topp planerings- og mønehøgde skal vere på høvesvis kote +24,34 moh og +35,7 moh for 2. etasje, og kote +21,17 moh og +24,3 moh for 1. etasje, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm, jf. vedlagte snitt- og profildeikningar journalført 28.9.2016.

Om utforminga av tiltaket vert det vist til vurderinga over og vedlagte snitt- og profildeikningar journalført 28.9.2016.

Rammeløyve blir gitt på følgjande vilkår:

- 1. Før det blir gitt igangsettingsløyve må det liggje føre godkjent søknad om løyve til tilkopling til kommunalt VA-anlegg.*
- 2. Plan for lagring av massar skal leggast fram for Meland kommune seinast ved søknad om igangsetting for bustadblokka. Lagringsplanen må ikkje berøre areal utanfor arealet som skal opparbeidast, og plasseringa må ikkje vere til ulempe for eksisterande bebyggelse.*
- 3. Før det blir gitt mellombels bruksløyve/ferdigattest for bustadblokka må det liggje føre bruksløyve til felles utomhusareal i samsvar med utnyttingsstakt på utomhusarealet, som vist i vedtak 320/2016, saksnr. 16/2415.*
- 4. Byggverket si plassering på tomte skal kunne dokumenterast. Slik dokumentasjon skal dokumenterast seinast saman med førespurnad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest for oppdatering av kommunen sitt kartverk. Meland kommune krev at innmålingsdata blir sendt til 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 oppgaver 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.»

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, 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 4 - tegninger hus 2

Vedlegg 9 -Arealoppstilling HUS 2

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
ABO Plan & Arkitektur AS

Hamnevegen 53 5203
Hamnevegen 53 5203

OS
OS