



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/1223 - 19/17819

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

Dato:
23.09.2019

Godkjenning - GBNR 22/13 - Løyve til riving av bustad og oppføring av seksmannsbustad - felt BBB1 - Mjåtveitstø

Administrativt vedtak. Saknr: 188/2019

Tiltakshavar:	Gripsgård Bygg AS
Ansvarleg søkjar:	Arkoconsult AS
Søknadstype:	Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Saka gjeld søknad om løyve til riving av bustad med bruksareal (BRA) opplyst til 38 m² og søknad om løyve til oppføring av ein 6-manns bustad med BRA opplyst til å vere ca. 709,40m², inkl. 162 m² parkering. Totalt bebygd areal (BYA) er opplyst med 490,3 m², inkl. 162 m² parkering. Utnyttingsgrad er opplyst til 42,73% BRA.



Det vert elles vist til søknad motteke 28.5.2019. Søknaden var klar for handsaming etter vedtak om fritak frå mellombels bygge- og deleforbod gitt av Utval for drift og utvikling i møte den 11.6.2019, sak 57/2019. Søknaden var komplett og klar for handsaming ved innlevert dokumentasjon den 20.9.2019.

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

VURDERING:

Planstatus:

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Mjåtveitstø, planid: 125620150005, er definert som byggeområde for konsentret småhusbebyggelse.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 45% BRA.

Rekkefølgekrav i plan:

Pkt. 2.4.1 – Veg o_SKV1 med fortau o_SGS2 skal vera ferdig opparbeid før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i planområdet.

Pkt. 2.4.2 – Veg f_SV1 – 3 skal vera dimensjonert og ferdig opparbeidd i samsvar med plankart før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i planområdet.

Pkt. 2.4.3 – Felles leikeplass f_BLK1 – 3 skal vere opparbeid og ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i felta BBB1 og BKS1 – 3.

Pkt. 2.4.4 – Gangveg f_SGS1, f_SGS3 og f_SGS4 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for nye bustader i planområdet.

Pkt. 2.4.5 – Naudsynt kapasitet på skule/barnehage må vere tilstades og dokumenterast før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i felta BBB1 og BKS1 – 3.

Det er avklart at kravet til naudsynt kapasitet på skule/barnehage er oppfylt. Øvrige krav til opparbeiding av infrastruktur må vere oppfylt før det kan gis bruksløyve til bustadane.

Utbyggingsavtale:

Planføresegn pkt. 2.5.1 set krav om at avtale mellom utbyggjar og Meland kommune om gjennomføring av tekniske anlegg må liggje føre før det kan gis igangsettingsløyve.

Terrenghandsaming:

Meland kommune føreset at alle terrenginngrep vert utført i samsvar med planføresegn pkt. 2.6.1.

Vidare set pkt. 2.6.4 krav til at overskotsmassar frå eventuelt tidlegare dyrka jord- og jordmassar som er eigna til jordbruksproduksjon skal nyttast til forbetring av eksisterande jordbruksareal og difor leverast til godkjende mottak lokalt. Plan for overskotsmassar vart levert til kommunen den 18.9.2019, i samsvar med planføresegn pkt. 2.6.3 og 2.6.4.

Pkt. 2.6.5 set krav om at plan for handtering av overskotsmassar må vera på plass seinast før igangsetting av tiltak innafor BBB1 og BKS1 – 3 i planområdet. Kommunen føreset at dette vert fylgt opp av ansvarleg søkjar.

Visuelle kvalitetar:

Meland kommune vurderer at det omsøkte tiltaket stettar krava i plan- og bygningslova til utforming, funksjon og utsjånad, jf. pbl §§ 29-1 og 29-2.

Universell utforming:

Reguleringsplanen set krav til at minst 50% av bueiningane i BBB1 og BKS1-3 skal vere utforma som tilgjengeleg bueining. Trafikkområde og leikeplass skal vera utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

Kravet er oppfylt for dei omsøkte bustadane på BBB1.

Parkering:

Det omsøkte tiltaket oppfyller regulert krav til parkering, jf. planføresegn pkt. 3.3.3.

Vidare skal bilar kunne snu inne på kvar tomt, jf. planføresegn pkt. 3.4.4. Meland kommune føreset at kravet er oppfylt.

Uteareal:

Planføresegn pkt. 3.4.1 set krav om minimum 50 m² MUA pr. bustadeining. For det omsøkte tiltaket tilseier dette 300 m². Ansvarleg søkjar har opplyst at tiltaket vil ha 326 m² uteareal, og kravet er dermed oppfylt.

Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller almenn ferdsel. Ubygd areal skal gjevast ei tiltalende utforming, jf. planføresegn pkt. 3.4.2.

Vidare set planføresegn pkt. 3.4.6 krav til at utearealet skal sikrast ei tiltalende og føremålstenleg form og vera lett tilgjengeleg frå bustaden. Dei skal ha gode sol- og lokalklimatiske tilhøve. Meland kommune føreset at kravet vert ivareteke.

Plassering:

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan journalført motteke 28.5.2019.

Tiltaket er plassert i samsvar med reguleringsplan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. +39,9 og mønehøgde på kote ca. +48,85.

Vatn og avløp (VA):

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup. Det må søkjast om sanitærabonnement seinast saman med søknad om igangsettingsløyve.

Tilkomst og avkjørsle:

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4, ved avtale med Mjåtveit Vellag datert 16.9.2019 og ved avtale med Rygir Tomteutvikling AS datert 3./17.9.2019.

Avfallsplan:

Tiltaket har krav til avfallsplan etter byggtেকnisk forskrift § 9-6.

Vurdering etter naturmangfaldslova:

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Vestland. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Ansvar:

Ansvarleg søkjar, Arkoconsult AS (org.nr. 91826966), 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 (pbl) § 20-1 bokstav a), og § 21-2 femte ledd, rammeløyve til riving av eksisterande bustad og til oppføring av seksmannsbustad på område BBB1 på gbnr. 22/13 i Meland kommune, i samsvar med søknad med vedlegg, journalført motteke 28.5.2019.

Plassering av tiltaket skal vere som vist på vedlagte situasjonskart journalført 28.5.2019, med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm. Minstegrensa på 4 meter til nabogrenser er absolutt dersom anna ikkje går fram av grunngevinga over.

Tiltaket skal plasserast med topp golv på kote ca. +39,9 og mønehøgde på kote ca. +48,85, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm, jf. vedlagte snitteikning journalført 28.5.2019.

Om utforming av tiltaket vert det vist til vurderinga over og vedlagte snitt- og profilteikningar journalført 28.5.2019.

Rammeløyve blir gitt på følgjande vilkår:

- *Før det blir gitt igangsettingsløyve må det liggje føre godkjent søknad om løyve til tilkopling til kommunalt VA-anlegg.*
- *Plan for handtering av overskotsmassar skal leggjast fram for Meland kommune seinast samstundes med søknad om løyve til igangsetting for bygget.*
- *Før det kan gis løyve til igangsetting for bygget må det inngås avtale med kommunen om utbygging av tekniske anlegg.*

- Før det kan gis bruksløyve til bustadane må rekkjefølgekrav i planføresegn pkt. 2.4 vere oppfylt.
- Byggverket si plassering på tomta skal kunne dokumenterast. Dokumentasjonen skal leggjast fram seinast saman med førespurnad om mellombels bruksløyve/ferdigattest for oppdatering av kommunen sitt kartverk. Meland kommune krev at innmålingsdata 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.

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.

Dei opplysningane om byggjetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf. matrikkelova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustadar og adresse.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong 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.»

Mynde:

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

Klage:

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, 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 erkna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

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

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 føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Avfall:

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

Ferdigstilling:

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.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Vedlegg E 1-6 Teikningar

Vedlegg D 1-3 Situasjonsplan, utomhusplan

Mottakere:

Arkoconsult AS
Gripsgård Bygg AS

Postboks 103 5291
Moldekleivmarka 5919
69A

VALESTRANDSFOSSEN
FREKHAUG