



NHB Vest AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/1658 - 17/14515

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

Dato:
11.07.2017

Godkjenning - GBNR 9/213 - Løyve til oppføring av einebustad - Mongsedalen

Administrativt vedtak. Saknr: 201/2017

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

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

NHB Vest AS har søkt om løyve i eitt trinn for oppføring av einebustad på GBNR 9/213 på Hjertås i Meland kommune. Saka omfattar søknad om løyve til tilkopling til offentleg vassanlegg og utslepp via septiktank til eksisterande felles utsleppsleidning til sjø.

Den omsøkte eigedomen er matrikkelført med eit areal på om lag 694 m² og Marius Øvretveit og Guro Hopland Van Der Kooij står registrert som eigarar. Tiltakshavar, NHB Vest AS, og grunneigar har begge bekrefta i e-post at NHB Vest AS kan søkje om tiltak på eigedomen. Kommunen finn difor ikkje grunnlag for å avvise søknaden, jf. pbl § 21-6.

Den omsøkte bustaden er oppgjeve med to plan med samla BYA på 161,3 m², inkludert parkeringsareal på terreng på 36 m². Det er oppgjeve ei samla utnyttingsgrad på 23,25 % BYA, som ligg innanfor reguleringsplanen si grense på 25 % BYA. Topp overkant golv og topp mønehøgde er oppgjeve til høvesvis kote +55,5 moh og +62 moh.

Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført 19.6.2017.

VURDERING:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla utan merknadar. Administrasjonen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

Lov- og plangrunnlag:

Den omsøkte eigedomen er regulert til område for eksisterande bustader i Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane, planid: 125620010502. Oppføring av bustad er difor i samsvar med gjeldande arealformål.

I reguleringsføresegn § 4, jf. § 5, er det angjeve at bustadane kan oppførast i inntil 1 ½ høgd. I skrått terreng kan det byggjast kjellar/underetasje. Den omsøkte bustaden er oppgjeve med ein etasje og underetasje på ein tomt med skråande terreng, og kan difor godkjennast i samsvar med reguleringsplanen.

Tiltaket si plassering, høgd og avstand til nabogrenser:

Det følgjer av pbl § 29-4 første ledd at kommunen skal godkjenne byggverket si plassering, medrekna høgdeplassering, og byggverket si høgd.

Bustaden er omsøkt med ei mønehøgd på 6,5 meter, og kan godkjennast i samsvar med pbl § 29-4 første ledd.

Vidare kan omsøkt plassering minst 4 meter frå nabogrenser godkjennast, jf. pbl § 29-4 andre ledd.

Bustaden skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart og terrengprofilar, journalført motteke 19.6.2017, og oppførast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført same dato.

Tiltaket si utforming og utsjånad:

Det følgjer av pbl §§ 29-2, jf. 29-1, at *«[e]thvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»*

Administrasjonen finn at det omsøkte tiltaket stettar krava til utforming, funksjon og utsjånad i pbl §§ 29-1 og 29-2.

Utnyttingsgrad, parkering og uteareal:

Tiltaket er i samsvar med gjeldande krav i reguleringsplanen i høve utnyttingsgrad, parkering og tilstrekkeleg ute- og leikeareal, jf. planføresegn § 5.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 19.6.2017. Ansvarleg i byggesaker står inne for at tiltaket er utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av denne lova, jf. pbl § 23-1.

Ansvarleg søkjar skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf. pbl § 23-4 andre ledd.

Vatn og avlaup:

Tiltakshavar har erklæringar som inneber at bustaden har sikra rett til plassering av vassleidning og tilkopling til kommunal vassleidning, jf. pbl § 27-1. Kommunen krev at erklæringane vert tinglyst før det kan søkjast om mellombels bruksløyve/ferdigattest for tiltaket.

Vidare har bustaden sikra rett til plassering av avlaupsleidning og rett til bortleidning av avlaupsvatn via slamavskiljar og utsleppsleidning til sjø, jf. pbl § 27-2. Slamavskiljar skal plasserast på eigedomen i samsvar med vedlagte kart. Erklæringane må tinglysast før det kan søkjast om mellombels bruksløyve/ferdigattest for tiltaket.

Tilkopling skal skje som vist på situasjonsplan innsendt av Lindås Rør og Sanitær i søknad journalført motteke 19.6.2017.

Tilkomst:

Det ligg føre erklæringar som inneber at eigedomen er sikra tilkomst over gbnr. 9/10, 9/147 og 9/9, jf. pbl § 27-4. Erklæringane må tinglysast før det kan søkjast om mellombels bruksløyve/ferdigattest for tiltaket.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 løyve til oppføring av einebustad på gbnr. 9/213, jf. søknad journalført motteke 19.6.2017.

Plassering av tiltaket skal vere som vist på vedlagte situasjonskart journalført motteke 19.6.2017, 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. Trasè for vatn- og avlaupsleidningar vert godkjent i samsvar med leidningskart og situasjonsplan vedlagt søknad om tilkopling frå Lindås Rør og Sanitær.

Topp overkant golv og toppmønehøgde skal vere på respektivt kote +55,5 moh og +62 moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm, jf. vedlagte situasjonsplan og snitteikningar journalført motteke 19.6.2017. For utforming av tiltaket elles vert det vist til vurderinga over og vedlagte plan- og fasadeteikningar journalført motteke same dato.

Plassering av bygningen på tomte skal dokumenterast seinast saman med førespurnad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve for oppdatering av kommunen sitt kartverk. Meland kommune krev at innmålingsdata vert sendt i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).

Erklæringar som gjeld veg, vatn og avlaup må tinglysast før det kan søkjast om mellombels bruksløyve/ferdigattest.

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.

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 av vurderinga over eller gjennom tidlegare godkjenning.

Meland kommune gjev, i medhald av forskrift om begrensning av forureining § 12, løyve til utslepp i samsvar med søknad journalført 19.6.2017 på følgjande vilkår:

- Avlaupet skal gå via slamavskiljar på 12 m³ av godkjent type.
- Frå slamavskiljaren skal avlaupsvatn førast i tett leidning og knytast til tidlegare etablert privat avlaupsleidning som går i sjø.
- Slamavskiljar skal plasserast slik at den kan tømmast frå slamsugebil i samsvar med vedtekter om slamtømming.
- Eigedomen skal betale slamgebyr til kommunen i samsvar med gjeldande gebyrregulativ.

Meland kommune godkjenner at eigedomen vert tilknytt kommunalt vass-anlegg på følgjande vilkår:

- Tilknyttinga skjer på dei vilkår som kommunen har fastsett i forskrift, retningslinjer og leveringsavtale.
- Alle sanitærinstallasjonar skal følgje standard abonnementsvilkår for vatn, jf. kommuneforlaget.
- Tilknytting skal skje i kum. Melding om dokumentasjon frå utførande røyrleggjar skal sendast kommunen når tilknyttinga er utført.
- Dersom De ønskjer å leige vassmålar må det gjevast melding til kommunen.
- Gebyr skal betalast i samsvar med gjeldande gebyrregulativ, der tilknytingsgebyret for vatn er kr 20 000,- + mva.»

Saka er handsama og avgjort administrativt og 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 derfor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart og profiler

Teikningar

Kopi til:

Lindås Rør & Sanitær AS

Marius Øvretveit

Burkhovdane 1

Heiane 47 A

5914

5918

ISDALSTØ

FREKHAUG

Mottakere:
NHB Vest AS

Hagellia 6

5914

ISDALSTØ