



Boligbygg Vest AS
Fagerdalen 4
5039 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/2318 - 17/20380

Saksbehandlar:
Merethe Tvedt
merethe.tvedt@meland.kommune.no

Dato:
09.03.2018

Løyve til oppføring av Oppføring av tomannsbustad - gbnr 23/567- BK12

Administrativt vedtak. Saknr: 277/2017

Tiltakshavar: Boligbygg Vest AS
Ansvarleg søkjar: Tysseland Arkitektur AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Tysseland arkitektur AS har på vegne av tiltakshavar, Boligbygg vest AS, søkt om løyve i eitt trinn for oppføring av vertikaldelt tomannsbustad på gbnr 23/567 i Elvaåsen, Meland kommune. Saka omfattar søknad om løyve til tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg. Saka omfattar ikkje oppføring av carportar.

Ved frådeling vil eigedomen ha eit areal på om lag 664 m², og er oppgjeve med to plan med samla bebyggd areal (BYA) på 225 m² og samla bruksareal (BRA) på 265,3 m². Dette er innanfor gjeldande utnyttingsgrad på 40% BYA. Planeringsnivå og topp høgste punkt på bygget (overkant pergola) er oppgjeve til høvevis kote +36,5 og +44,9 moh.

Når tiltaket var omsøkt i oktober 2017, viste plankartet til reguleringsplanen at planeringskote for BK_12 skulle vera 35,0 moh. Sidan tiltaket var omsøkt med ein planeringskote på 36,5 moh var det først avhengig av ein endring av planen. Søknaden har ikkje vore klar for handsaming før denne endringa var vedtatt. Og saka var klar for handsaming 6.3.2018, i tråd med reguleringsplanen.

Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 9.10, 23.10. og 24.10.2017, samt reguleringsendring av 6.3.2018.

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

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første og andre ledd, det er ikkje komen merknader til tiltaket.

VURDERING:

Lov og plangrunnlag:

Den omsøkte eigedomen ligg innanfor område BK12 og er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i Reguleringsplanen for Elvaåsen, planid: 125620110003. Omsøkt bygning er dermed i samsvar med reguleringsplanen.

Utnyttingsgrad:

Plankartet legg til grunn ei maksimal utnyttingsgrad (TU) på 40 % BYA. Det er søkt om ei utnytting på 39,31 % rekna ut i frå ein tomtestørrelse på 664m². Omsøkt utnytting er dermed i samsvar med regulert TU, og kan godkjennast.

Plassering, høgd og avstand til nabogrense:

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

Planføresegn § 3.1 nr. 2 i Reguleringsplan for Elvaåsen legg til grunn at maks mønehøgd er 9m over planeringsnivå, med utgangspunkt i regulert planeringsnivå. Planeringsnivået på omsøkte eigedom er på kote +36,5 moh.

Overkant pergola på bygget er 8,4 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Tiltaket er i samsvar med reguleringsplanen, jf. Pbl § 29-4 første ledd. Topp høgste punkt på bygget (overkant pergola) blir 44,9 moh. Bygningen er oppgitt med overkant pergola på 8,4 meter, målt frå gjennomsnittleg planert terrengnivå, og kan godkjennast i samsvar med reguleringsplanen, jf. pbl § 29-4 første ledd).

Tilleggsdokumentasjon journalført motteke 24.10.2017 opplyser at carport som vist i situasjonskart journalført motteke 9.10.2017 ikkje skal oppførast saman med bustaden, men er kun *illustrerande* for framtidig plassering. Administrasjonen viser til at vist framtidig plassering av carportane, er i strid med regulerte byggegrenser, og kan ikkje førast opp som vist på situasjonskartet.

Huset er plassert innanfor regulerte byggegrenser. Administrasjonen godkjenner omsøkt plassering, jf. Pbl § 29-4 første ledd i samsvar med situasjonskart journalført motteke 24.10.2017.

Visuelle kvaliteter:

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

Den ubygde delen av tomta:

Det følgjer av pbl § 28-7 andre ledd at uteareal «skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. Sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørel og parkering av biler, motorsykler, sykler o.l.»

Planføresegn § 3.1 pkt. 2 legg til grunn at det skal vere ei parkeringsdekning for bustadane på minimum 1,5 plass per bustad. Vidare skal det etablerast minimum 2 sykkelparkeringsplassar innandørs for kva bueining. Sykkelparkeringsplassane kan vere i felles anlegg eller i bod.

Oppdatert situasjonskart journalført motteke 24.10.2017 viser at regulert krav til parkering er oppfylt.

Tilkomst:

Det følger av pbl § 27-4 at før «*oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende.*»

Den omsøkte eigedomen skal ha tilkomst via regulert veg o_KV01, f_KV08, f_KV11 og f_KV10. Kommunen godkjenner omsøkt tilkomst i samsvar med reguleringsplanen.

Tilkopling til kommunalt VA-anlegg:

Det er søkt om tilkopling til kommunalt VA-anlegg i samsvar med søknad med vedlegg frå 123 Rør AS, journalført motteke 9.10.2017.

Meland kommune godkjenner omsøkt plassering av vass- og avlaupsleidningar.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, datert 6.10.2017. Ansvarleg i byggesaker står inne for at tiltaket vert utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av denne lov, 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.

VEDTAK:

«Meland kommune gjev i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 løyve til oppføring av tomannsbustad på gbnr. 23/567, jf. søknad journalført motteke 9.10, 23.10 og 24.10.2017. Saka omfattar ikkje godkjenning av carportane.

Plassering skal vera som vist på vedlagte situasjonskart journalført motteke 24.10.2017 og plankart godkjent 6.3.2018, med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm. Minstekravet på 4 meter til nabogrenser er absolutt, jf. pbl § 29-4, dersom ikkje anna er sagt ovanfor. Trase for vatn- og avlaupsleidningar vert godkjent.

Planeringsnivået er på kote +36,5 moh og topp mønehøgde på kote 44,9 moh, med toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20cm, jf. vedlagte situasjonsplan og snitteikningar. For utforming av tiltaket elles vert det vist til vurderinga over og vedlagte plan- og fasadeteikningar.

Plassering av bygningen på tomta 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).

Før det kan søkjast om ferdigattest eller mellombels bruksløyve må følgjande areal vere ferdig opparbeida i samsvar med reguleringsplanen:

- UA02

- LEK02
- ØK08
- KV01 fram til KV08
- KV08 fram til tomten

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.

Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, jf. ovanfor.

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 tidelgare godkjenning.

Meland kommune godkjenner at eigedomen vert knytt til kommunalt VA-anlegg på følgjande vilkår:

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

Merethe Tvedt
rådgjevar byggjesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Elvaåsen_BK12_Søknad om VA tilkobling
Elvaåsen_BK12_Søknad i ett trinn
Elvaåsen_BK12_Gjennomføringsplan
Planer Hus 14+15
A10-05 Situasjonsplan Hus 14+15_BK12
Elvaåsen_BK12_Tegninger
Plankart(388760)reg_endring_elvaåsen

Mottakarar:

Boligbygg Vest AS	Fagerdalen 4	5039	BERGEN
Tysseland Arkitektur AS	Valkendorfgaten	5012	BERGEN
	9		
Tysseland Arkitektur AS	Valkendorfgaten	5012	BERGEN
	9		