



TysseLand Arkitektur AS
Olafia Zoega
Valkendorfs-gaten 9
5012 BERGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 17/2812 - 17/23286

Saksbehandlar:

Merethe Tvedt

merethe.tvedt@meland.kommune.no

Dato:

21.11.2017

Løyve til oppføring av Rekkehus - gbnr 23/567

Administrativt vedtak. Saknr: 312/2017

Tiltakshavar: Boligbygg vest AS

Ansvarleg s kj r: TysseLand arkitektur AS

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

TysseLand arkitektur AS har på vegne av tiltakshavar, Boligbygg vest AS, søkt om løyve i eitt trinn for oppføring av rekkehus (med tre bueiningar) BK09 på gbnr 23/567 i Elvaåsen, Meland kommune. Saka omfattar søknad om løyve til tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg.

Ved frådeling vil eigedomen ha eit areal på om lag 976 m², og er oppgjeve med tre plan med samla bebygd areal (BYA) på 332 m² og samla bruksareal (BRA) på 489 m². Dette er innanfor gjeldande utnyttingsgrad på 35% BYA. Planeringsniv  og topp høgste punkt på bygget er oppgjeve til h vevis kote +31 og +40,05 moh.

Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 3.11.2017.

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 BK09 og er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i Reguleringsplanen for Elvaåsen, planid: 125620110003. Omsøkt bygning er dermed i samsvar med reguleringsplanen.

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

Utnyttingsgrad:

Plankartet legg til grunn ei maksimal utnyttingsgrad (TU) på 35 % BYA. Det er søkt om ei utnytting på 34,02 % rekna ut i frå ein tomtestørrelse på 976 m². 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 høgdeplassing 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 +31 moh.

Tiltaket er omsøkt med ein planeringskote på 31moh. Overkant møne på bygget er 8,9 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Kommunen godkjenner omsøkt høgdeplassing i samsvar med reguleringsplanen, jf. Pbl § 29-4 første ledd. Topp høgste punkt på bygget blir 40,5 moh.

Bygningen er oppgitt med overkant møne på 8,9 meter, målt frå gjennomsnittleg planert terrengnivå, og kan godkjennast i samsvar med reguleringsplanen, jf. pbl § 29-4 første ledd.

Det er i situasjonsplan vist illustrerande frittliggande carportar, som ikkje skal byggjast no saman med bustadbygget. Administrasjonen vil understreke at carportane må ha minsteavstand til bygning på eigen grunn på 1 meter, dersom dei skal vera unntatt søknadsplikt. Tilsvarende gjeldt minsteavstand til nabogrense på 1 meter. Dette vedtaket har ikkje tatt stilling til om illustrerande carportar kan godkjennast. Desse blir eit eige tiltak for framtida.

Huset er plassert innanfor regulerte byggegrenser. Administrasjonen godkjenner omsøkt plassering, jf. Pbl § 29-4 første ledd i samsvar med situasjonskart journalført motteke 3.11.2017.

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, avkjørsel 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 kvar bueining. Sykkelparkeringsplassane kan vere i felles anlegg eller i bod.

Situasjonskart journalført motteke 3.11.2017 viser at regulert krav til parkering er oppfylt.

Tilkomst:

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

Den omsøkte egedomen skal ha tilkomst via regulert veg o_KV01, f_KV08 og f_KV11. 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 3.11.2017.

Meland kommune godkjenner omsøkt plassering av vass- og avlaupsleidningar.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, datert 2.11.2017. Ansvarleg i byggjesaker står inne for at tiltaket vert utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av denne lov, jf. pbl § 23-1.

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.

VEDTAK:

«Meland kommune gjev i medhald av plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-1 og 20-3 løyve til oppføring av rekkehus på gbnr. 23/567 BK09, jf. søknad journalført motteke 3.11.2017.

Plassering skal vera som vist på vedlagte situasjonskart journalført motteke 3.11.2017 og 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 +31 moh og topp mønehøgd på kote 40,05 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:

- KV11
- KV12
- GO2
- GO3
- LEK02
- ØK04
- KV01 fram til KV08
- KV08 fram til KV11

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:

Binder Tegninger_BK09__

Vedlegg:

Gjennomføringsplan BK09

Søknad om tillatelse i ett trinn GBNR 23/567 - Elvaåsen BK09

Søknad om tilkøpling til sanitæranlegg GBNR 23/567 - Elvaåsen BK09

Mottakrar:

Tysseland Arkitektur AS

Valkendorfgaten 5012
9

BERGEN