



Bergen Byggtaksering AS
v/ Harald Hodneland

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/2877 - 14/11934

Saksbehandlar:

Bjarte Buanes

bjarte.buanes@meland.kommune.no

Dato:

11.08.2014

Godkjenning - søknad om endring av gitt løyve - utviding av eksisterande sjøbu på gbnr. 22/20 i Meland kommune

Administrativt vedtak. Saksnr: 226/2014

Saksutgreiing:

Saka gjeld:

Gjennom tre søknadar journalført 16.6.2014 vert det søkt om ferdigattest for høvesvis bustad, båthus og sjøhus på gbnr. 22/20. Saman med sistnemnde tiltak er det òg søkt om endring av tidlegare gitt byggjeløyve, idet oppført sjøhus er 6m² større en kva som følgjer av byggjeløyvet og som i tillegg inneheld eit dusjuttak m/ sluk som det ikkje er gitt utsleppsløyve for.

Byggverka på eigedomen er oppført på bakgrunn av byggjeløyve med tilhørande, godkjente kart og terningar frå 1992 og med heimel i reglane som gjaldt på vedtakstidspunktet. I samband med føreliggjande søknader om ferdigattest her kommunen difor opplyst følgjande, jf. e-post til tiltakshavar v/ Bergen Byggtaksering AS av 30.6.2014:

« (...) [D]et stilles følgjande krav for ferdigattestering, jf. reglene som gjaldt da boligen ble omsøkt (opphevet pbl. av 1985 m/ tilhørande forskrifter):

- Kommunen må i samsvar med tidligere regelverk la arbeidet "besiktiges", jf. opph. pbl. (1985) § 99.
- Kommunen må kreve en tilstandsrapport som legges til grunn for midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- Tilstandsrapporten må bekrefte at bygningen synes å være bygget iht. gjeldende krav i teknisk forskrift på oppføringstidspunktet.

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

- *Tilsynsrapporten må vidare bekrefte at bygningen er oppført iht. godkjente kart og tegninger når det gjelder omtrentlig plassering, etasjeplan, antall boenheter og fasader.*
- *Eventuelle påviste mangler forlanges utbedret før ferdigattest kan gis. Alle søknadspliktige endringer må omsøkes.*
- *Tilstandsrapporten må utarbeides av kompetent foretak.*
- *Kommunens arbeid med utstedelse av ferdigattest gebyrlegges etter dagens gebyrregulativ.»*

Bergen Byggtaksering AS har på denne bakgrunn sendt inn ein tilstandsrapport som stettar dei krav som går fram av den refererte e-posten, jf. rapport dagsett 1.7.2014.

Når det gjeld utsleppet frå dusjen som er installert i sjøhuset har røyrleggjar Jan L. Danielsen foreslått følgjande løysingsalternativ:

1. Vannuttak i vegg og sluk i golv vert permanent lukka.
2. Montering av minipumpe i dusjrom og tilkopling av pumpeledning til eksisterande, godkjent septiktank.

Den underliggjande byggjesaka har vore handsamast på bakgrunn av reglane som gjaldt då tiltaket vart omsøkt i 1992 (Plan- og bygningsloven av 1985 m/ tilhøyrande forskrifter). Administrasjonen finn det likevel mest tenleg å handsame føreliggjande søknad om utviding av eksisterande sjøbu som ein sjølvstendig søknad etter gjeldande Plan- og bygningslov (pbl.) av 2008, jf. pbl. § 20-2 («Tiltak som krever søknad og tillatelse og som kan forestås av tiltakshaver») og gjeldande Byggteknisk forskrift (TEK10).

Søknadane om ferdigattest vert handsama som eige saker.

Planstatus:

Gbnr. 22/20 ligg i sin heilskap innanfor eit regulert område som er avsett til frittliggjande småhusbusetnad, jf. *Reguleringsplan for Mjåtveitmarka (arealplanID 125620060002)*. I tillegg er både bustaden, båthuset og sjøhuset teikna inn i plankartet.

Det omsøkte tiltaket er i samsvar både med gjeldande arealformål, plankartet og aktuelle planføresegner.

Sjøhuset ligg like ved strandlina, men på bakgrunn av gjeldande reguleringsplan er tiltaket ikkje omfatta av forbodet i pbl. § 1-8 mot byggjetiltak i strandsona.

Nabovarsling:

Søknaden om utviding av sjøhuset gjeld i realiteten ein legalisering av byggjearbeid i 1992. Det er sidan den gong ikkje motteke merknadar til utføringa av sjøhuset.

Sjøhuset er oppført i naturstein og tilstøytande fjellvegger. Den aktuelle utvidinga på 6m² er ikkje synleg frå nokre av naboeigedomane. Administrasjonen vurderer dertil at ingen naboar vert påverka av den omsøkte utvidinga og finn difor å kunne fritta tiltakshavar for ytterlegare nabovarsling, jf. pbl. § 21-3 andre ledd.

Vurdering:

På bakgrunn av høvesvis søknad dagsett 12.6.2014 og administrasjonen sin synfaring på staden 7.7.2014 godkjenner kommunen utviding av sjøhus med plassering og utforming som omsøkt.

Tiltaket vert med dette vurdert til å oppfylle Plan- og bygningsloven sine krav til utforming, funksjon og utsjånad, jf. §§ 29-1 – 29-2. Tiltaket stettar vidare gjeldande krav til plassering, høgde og avstand frå naboeigedommar og omliggjande byggverk i pbl. § 29-4.

Godkjenninga vert gitt på følgjande vilkår:

Innan søknaden om ferdigattest for sjøhuset vert handsama må tiltakshavar sende inn dokumentasjon/erklæring på at eitt av følgjande, alternative tiltak er utført, jf. uttale frå røyrleggjar Jan L. Danielsen av 1.7.2014:

1. Vannuttak i vegg og sluk i golv er permanent lukka, eller
2. minipumpe er installert i dusjrom og pumpeleidning er tilkople eksisterande septiktank.

Vedtak

Meland kommune godkjenner i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2 utviding av eksisterande sjøhus på gbnr. 22/20 i samsvar med søknad m/ vedlegg journalført 16.6.2014. Om plassering og utforming vert det vist til vurderinga over.

Godkjenninga vert gitt på vilkår om at eitt av følgjande tiltak vert dokumentert utført innan søknad om ferdigattest vert handsama: 1) Vannuttak i vegg og sluk i golv er permanent lukka, eller 2) minipumpe er installert i dusjrom og pumpeleidning er tilkople eksisterande septiktank på same eigedom.

Tiltaket skal elles utførast i samsvar med vilkår gitt i eller i medhald av Plan- og bygningsloven, så fram det ikkje er gitt unntak.

Opplysningar om byggverket som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf. Matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustadar og adresse.

Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år eller dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn to år, jf. pbl. § 21-9.

Vedtaket er gjort med heimel i Plan- og bygningsloven og etter delegert mynde frå rådmannen.

Gebyr for sakshandsaming vert ettersendt.

Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf. vedlagte skjema.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Melding om enkeltvedtak og om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Kopi til:

Helge Martin Stokke

