



Tysseland Arkitektur AS

Referanser:

Dykkar:

Vår: 19/609 - 19/6456

Saksbehandlar:

Hanne Marie Evensen

hanne.marie.evensen@meland.kommune.no

Dato:

22.03.2019

Godkjenning - GBNR 23/567 - Løyve til oppføring av tomannsbustad på BK19 - Elvaåsen

Administrativt vedtak. Saknr: 68/2019

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.

Tiltak

Tysseland Arkitektur AS har på vegne av tiltakshavar, Boligbygg Vest, søkt om løyve i eitt trinn for oppføring av tomannsbustad på gbnr. 23/567 i Elvaåsen, Meland kommune (hus 43 og 44). Saka omfattar søknad om løyve til tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg. Plassering av bygget skildra gjennom innsendt illustrasjonsteikning:



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 98 36413
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Ved frådeling vil eigedomen ha eit areal på om lag 886 m². Bygget er oppgitt med to plan med samla bebygd areal (BYA) på 169,60 m². Grad av unytting blir da 19,14 %, og er da innanfor gjeldande utnyttingsgrad på 30 %- BYA. Planeringsnivå og topp byggehøgde (overkant tak) er oppgitt til høvesvis kote +40,78 moh.

Det vert elles vist til søknad med vedlegg, journalført motteken 01.03.2019.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første og andre ledd. Det er ikkje kome merknadar til tiltaket. Administrasjonen vurderer at gjennomført nabovarsling er tilstrekkeleg og i samsvar med pbl § 21-3, første og andre ledd.

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag

Den omsøkte eigedomen ligg innanfor området BK 19 og er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i *Reguleringsplan for Elvaåsen*, planid: 125620110003. Omsøkt bygg er i samsvar med reguleringsplanen.

Utnyttingsgrad

Plankartet legg til grunn maksimal utnyttingsgrad (TU) på 30 %-BYA. Det er søkt om ei utnyttingsgrad på 19,14 % BYA rekna ut i frå ein tomtestorleik på 886 m². Omsøkt utnytting er dermed i samsvar med regulert utnyttingsgrad 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 høgdplassering og byggverket si høgd. Planføresegn § 3.1 nr. 2 i *Reguleringsplan for Elvaåsen* legg til grunn at maks mønehøgd er 9 m over planeringsnivå, med utgangspunkt i regulert planeringsnivå. Planeringsnivå på omsøkt eigedom er på kote +32 moh.

Det er søkt om ei høgdeplassering på kote +32 moh. Kommunen kan godkjenne omsøkt høgdplassering i samsvar med reguleringsplanen, jf. pbl § 29-4 første ledd.

Bygningane har ei mønehøgd på 8,78 m, målt frå gjennomsnittleg planert terrengnivå, og kan godkjennast i samsvar med reguleringsplanen, jf. pbl § 29-4 første ledd. Vidare er bygningane omsøkt plassert innanfor regulerte byggjegranser, og administrasjonen kan godkjenne omsøkt plassering.

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 ubebygde del av tomta

Det følgjer av pbl § 28-7 andre ledd at uteareal «skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. sikre 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.

Vedlagte teikningar visar at regulerte krav til parkering er oppfylt. Parkeringar er satt opp på felles parkeringsplass for BK18 og BK19, på PP03.

Tilkomst

Det følgjer 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 og f_KV08.

Tilkopling til kommunalt VA-anlegg

Det er søkt om tilkopling til kommunalt VA-anlegg i samsvar med søknad frå 123 Rør AS, journalført motteke 01.03.2019. Meland kommune godkjenner omsøkt plassering av vass- og avlaupsleidningar. Tiltakshavar er ansvarleg for at løysningane blir utført i samsvar med godkjent VA-rammeplan og Meland kommune sin VA-norm. Sjå vedlagt situasjonskart datert 03.10.2016 innsendt av ansvarleg søkjar og journalført motteke på arkivsakid 17/2095 (dokument 7).

Ansvarsrettar

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 01.03.2019. Ansvarleg i byggesaker står inne for at tiltaket blir utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av denne lov, jf. pbl § 23-1.

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

Særskilt om støttemurar

Det er ikkje vist til støttemurar på innsendt situasjonskart i tilknytning til oppføring av bygget. Dersom det under bygging viser seg naudsynt å oppføre støttemurar som ein del av tiltaket må det sendast inn endringssøknad med situasjonsplan som viser plassering og høgde av eventuelle støttemurar. Dette må gjerast før arbeida tek til, jf. reguleringsføresegna § 2.2 og 2.5 om utforming av murar.

Avrenning mot Mjåtveitvassdraget:

I samsvar med planføresegn § 2.4 nr 7, 8 og 9, skal byggjetiltak på areal som drenerer mot Mjåtveitvassdraget sikrast mot ureining gjennom dei sikringstiltaka som framgår av reguleringsplanen, samt godkjent utomhus- og VA-plan. Tiltakshavar og dei ansvarshavande for relevante funksjonsområde har ansvar for å sjå til at sikringstiltaka fungerer og at ureining ikkje skjer.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 løyve til oppføring av tomannsbustad på gbnr. 23/567, jf. søknad journalført motteke 01.03.2019.

Plassering skal vere som vist på vedlagte situasjonsplan journalført motteke 01.03.2019 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. Trasé for vatn- og avlaupsleidningar blir godkjent som omsøkt.

Planeringsnivået er på kote +32 moh og topp mønehøgd er på kote +40,78 moh (bygget sitt høgaste punkt), med tolereansekrav i vertikalt plan er på +/- 20cm, jf. vedlagte situasjonsplan og snitt teikningar. For utforming av tiltaket elles blir det vist til vurderinga over og vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar.

Plassering av bygningen på tomte skal dokumenterast seinast saman med førespurnad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve for oppdatering av kommunen sitt kartver. Meland kommune krev at innmålingsdata blir 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:

- KV08
- LEK03
- PP03
- ØK07
- KV01 fram til KV08

Dei opplysningane om byggjetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir 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 satt i gong innan tre år etter at løyvet er gitt, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i meir enn to år, jf. pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over eller gjennom tidligare godkjenning.

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

- Tilknytinga 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.
- Tilknytinga skal skje i kum. Melding om dokumentasjon frå utførande røyrleggjar skal sendast til kommunen når tilknytinga 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 tilknytningsgebyret for vatn er kr 20 000,- og for kloakk 20 000,- pr. bueining + mva».

Mynde

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

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. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. 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.

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

Med helsing

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar, byggesaksansvarleg

Hanne Marie Evensen
Juridisk rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Elvaåsen_Tegninger som vedlegg til ett trinns søknad_BK18_20_
H003 VA-rammeplan final

Mottakrarar:

Boligbygg Vest AS
Tysseland Arkitektur AS