



WALDE HUS AS
Burkhovdane 5

5914 ISDALSTØ

Dykkar ref.
Vår ref. Bjarte Buanes

Journalp.ID 13/11707
ArkivsakID 2013000967
Arkiv nr. GBNR-22/105, N-511

Dato 28.08.2013

GODKJENNING - OPPFØRING AV EINEBUSTAD PÅ TO PLAN M/ GARASJE I 1.ETG PÅ GNR 22 BNR 105, MJÅTVEITMARKA.

Saka er behandla etter delegert mynde frå kommunestyret.

Dokumentliste:

Styre, komite, utval	Møtedato	Sbh.	Saknr
Delegasjonsvedtak Plan, utbygging og kommunalteknikk	28.08.2013	BJB	346/13

Nr	T	Dok.dato	Avsendar/Mottakar	Tittel
3	I	28.05.2013	WALDE HUS AS	GJENNOMFØRINGSPLAN - ERSTATTAR TIDLIGARE INNSENDE - EINEBUSTAD PÅ TO PLAN M/ GARASJE I 1.ETG PÅ GNR 22 BNR 105, MJÅTVEITMARKA.
1	I	28.05.2013	WALDE HUS AS	SØKNAD OM LØYVE TIL TILTAK - OPPFØRING AV EINEBUSTAD PÅ TO PLAN M/ GARASJE I 1.ETG PÅ GNR 22 BNR 105, MJÅTVEITMARKA.
2	U	03.06.2013	Walde Hus AS	FØREBELS SVAR PÅ SØKNAD OM LØYVE TIL TILTAK PÅ GNR 22 BNR 105.
4	U	19.07.2013	Walde Hus AS	FØRESPURNAD OM FRISTFORLENGING FOR HANDSAMING AV SØKNAD OM LØYVE TIL BYGGJETILTAK PÅ GBNR 22/105 I MELAND KOMMUNE
5	I	25.07.2013	Walde Hus AS	VS: GODTEK UTSETT SVARFRIST PÅ SØKNAD OM LØYVE TIL TILTAK

Adresse
Postboks 79
5906 Frekhaug
Besøksadr. Havnevegen 41 A
postmottak@meland.kommune.no

Telefon:
56 17 10 00

Telefaks:
56 17 10 01
avd. 56 17 11 61

Bankkonto:
1503.18.83722

Heimeside:
www.meland.kommune.no
Kartinformasjon:
www.nordhordlandskart.no

Eigedom: 22 / 105

Byggjeplass: Mjåtveitmarka

Tiltakshavar: Walde Utvikling AS

Ansvarleg søkjar: Walde Hus AS

Planstatus: Reguleringsplan for Mjåtveitmarka

Tekniske anlegg: Tilkopling til offentleg vass- og avlaupsanlegg. Tilkomst via regulert veg.

Søknad om: Søknad om løyve i eitt trinn for oppføring av einebustad m/ garasje og tilkopling til offentleg vass- og avlaupsanlegg.

Saksutgreiing:

Det vert vist til søknad etter Plan- og bygningslova § 20-1 stempla motteke her 30.5.2013, samt revidert gjennomføringsplan motteke 4.6. s.å.

Søknaden gjeld respektivt oppføring av einebustad med integrert garasje og tilkopling/ utføring av sanitæranlegg på gnr. 22 bnr. 105 i Mjåtveitmarka.

Vurdering:

Planstatus:

Gbnr. 22/105 er i Reguleringsplan for Mjåtveitmarka (jf. planid 125620060002) avsett til frittliggjande småhusbusetnad innanfor planområde B15-FS. Det omsøkte tiltaket er i samsvar med planføremålet.

Når det gjeld dei krav som elles er stilt til utbygging gjennom reguleringsføresegnene vert det vist til nedenstående vurdering i forhold til plassering og utforming.

Nabovarsling:

Søknaden om byggjeløyve vart nabovarsla i perioden 7. – 27.5 2013 og tiltakshavar har innan fastsett frist motteke merknadar frå eigarane av gbnr. 22/196 (Jarle Haugstad) og gbnr. 22/203 (Silje og Jørn Håvard Andås). Merknadane vert referert i sin heilskap:

- 1) Merknad frå gbnr. 22/196 v/ Jarle Haugstad dagsett 21.5.2013:

”Jeg mener at dette nybygget er plassert unaturlig høyt på den siden av tomten. Tomten skråner ned, langt under kote 46 hvor huset er plassert. Her må det bygges betydelig opp for å komme på nivå vist på tegning. Huset må ligge lavere enn skissert for å få en naturlig plassering ift terreng.”

2) Gbnr. 22/203 v/ Silje og Jørn Håvard Andås dagsett 22.5.2013:

”Ønsker med dette å klage på planlagt høyde plassering av enebolig i Mjåtveitmarka, GNR 22/BNR 105.

- *Eneboligen er planlagt kunstig høyt i forhold til eksisterende terreng. Gjennomsnittlig terreng virker å være vesentlig lavere enn kote 46 som er prosjektert.*
- *Et såpass stort hus med grunnflate på ca 240m² og tak med vinkler i alle retninger vil bli veldig ruvende i forhold til eksisterende terreng og bebyggelse.*
- *Det vil helt klart skygge for kveldsolen som vi har pr idag. I tillegg vil vi få veldig mye innsyn mot stuevindu, hage og terrasse.*
- *Det virker også unødvendig å plassere huset såpass høyt med tanke på at tomten allerede ligger vesentlig høyere enn all bebyggelse mot sør og vest (rekkehus).*
- *For å plassere tomten på kote 46 trengs det murer rund 3/4 av tomten, noe som også underbygger at den virker å være plassert kunstig høyt i forhold til eksisterende terreng.*
- *Planlagt høydeplassering av hus ligger mer enn to meter høyere enn gjennomsnittlig tilgrensende vei. Dette skiller seg klart ut fra resterende byggefelt der stort sett alle boliger ligger plassert høydemessig ca en halv meter høyere en tilgrensende vei.*

En planering av tomt på kote 44 virker å passe betydelig mer inn i eksisterende terreng og bebyggelse. Viss tiltakshaver imøtegår dette forslaget kan en se bort fra denne klagen.”

Ansvarleg sækjar har kommentert dei innkomne merknadane som følgjer, jf. brev frå Walde Hus AS til Silje og Jørn Håvard Andås og Jarle Haugstad, dagsett respektivt 24. og 27.5.2013:

1) Ansvarleg sækjar sin merknad i høve gbnr. 22/196:

”Tomtens topografi er slik at det laveste punkt mot vest, starter på kote ca 43,8 og ender opp på høyeste punkt på kote 50,0.

Det vanlige i planlegging av bolig på tomt er å utnytte tomtens beskaffenhet og massebalanse til det maksimale. Ved å plassere boligen på et planert terreng, kote 46,0 som ligger 4 meter lavere enn det høyeste punkt, bruker vi disse massene til oppfylling av terrenget med ca 2 meter fylling. Dette vil gi en maksimal løsning for begge parter byggherre og nabo. Største fordelene med en slik løsning er at høyeste punkt på tomten blir senket med 4 meter. Dette vil medføre en bedre utsikt og mer sol for naboer.

Det er valgt et hus med valmet tak på 1.etg og loft, som ikke dominerer mer enn et tilsvarende hus med saltak og uten loft. Huset er plassert på kote ok gulv 46,0. De omkring liggende hus, ligger henholdsvis på kote ok gulv 46,5--44,9--44,9.

Når det gjelder innsyn fra søkte bolig, vil det være minimalt eller som andre boliger i tett bebyggelse.

Reguleringsplanen er fulgt.

Tillatt utnyttingsgrad er BRA 35%. Bolig med parkeringsplass har en TU 33,36%. Tillatt møne høyde er 9,0 meter. Boligen har en høyde på 8,5 meter.

Utførelse fra Walde Hus AS er utført etter Reg. plan, Kommuneplan og god estetikk.”

2) Ansvarleg sækjar sin merknad i høve gbnr. 22/203:

”Tomtens topografi er slik at den på det laveste punktet mot vest, starter på ca. kote 43,8 og ender opp på det høyeste punkt mot øst på kote 50,0.

Det vanlige i planlegging av bolig på tomter, er å utnytte tomtens beskaffenhet og massebalanse. Ved å plassere boligen på et planert terreng som ligger 4 meter lavere enn det høyeste punkt, og sprenger ned det høyeste terrenget som ligger mot øst, får vi en massebalanse til oppfylling av terrenget med ca. 2 meter fylling mot vest. Dette vil gi en god løsning for både tiltakshaver og nabo. Største fordelene med en slik løsning er at høyeste punkt på tomten blir senket med 4 meter. Dette vil medføre en mye bedre utsikt og mer sol for naboer.

Det er valgt et hus med valmet tak, på 1.etg med loft, som ikke dominerer mer enn et tilsvarende hus med saltak uten loft.

Husets gulv er plassert på kote 46,4. De omkring liggende hus, ligger henholdsvis på kote 46,5--44,9--45,0.

Når det gjelder innsyn fra søkte bolig, vil den være minimal, eller som andre boliger i lignende tett bebyggelse.

Reguleringsplanen er fulgt.

Tillatt utnyttingsgrad er BRA 35%. Bolig med parkeringsplass har en TU 33,36%.

Tillatt mønehøyde er på 9,0 meter. Boligen har en høyde på 8,5 meter.

Prosjekteringen fra Walde Hus AS er utført etter Reg.plan, Kommune plan og god estetikk.”

Kommuneadministrasjonen ser slik på dei innkomne nabomerknadene og ansvarleg sækjar sine kommentarar til desse:

Ikkje sjeldan vil tidlegare utbyargarar i eit reguleringsområde ha ei forventning om at seinare byggjetiltak innrettar seg etter eksisterande busetnad i utbyggingsfeltet. Ei slik forventning er rettkomen i den utstrekning tilsvarende òg følgjer av gjeldande reguleringsplan og dei krav som vert stilt til plassering og utforming av byggjetiltak i Plan- og bygningsloven kapittel 29. På den anna side gjeld det ikkje noko prinsipp om ”først i tid, best i rett” i forhold til rekkefylgja på utbygginga av dei enkelte tomtane, og kva omsyn som må takast av dei ulike tiltakshavarane, etter kvart som bustadane i planområdet vert oppført.

Dei innkomne merknadane rettar seg i all hovudsak mot høgda på den omsøkte bustaden, samt konsekvensane den omsøkte plasseringa og høgda vil ha for dei aktuelle naboeigedommane. Administrasjonen har forståing for at dei aktuelle naboane reagerar negativt på eit byggjetiltak som vil kunne få uheldige konsekvensar for deira eigedommar, men kommunen vil samstundes påpeike at det er reguleringsplanen og Plan- og bygningsloven m/ tilhøyrande føresegner som set rammene for utbygging av tomtane i reguleringsfeltet.

Reguleringsplanen inneheld ingen konkrete grensar for tillete byggjehøgde målt i kotemeter, men i reguleringsføresegn § 2.1.3 er det bestemt at maks mønehøgde på den aktuelle byggjetomta skal vere ”9m over ferdig planert terrenggjennomsnittsnivå rundt bygningen”. Det omsøkte tiltaket held seg innanfor denne grensa.

Tiltakshavar står i utgangspunktet fritt til å velje plassering av bustad innanfor dei byggjegranser som er vedteke i reguleringsplanen, jf. reguleringsføresegn 1.7.1. Innanfor byggjegransa til gbnr. 22/105 varierer eksisterande terrengnivå frå kote 43,8 til kote 50moh., og kor tiltakshavar har søkt om ferdig planert grunn for bygning på om lag kote 46. Omsøkt planeringsnivå ligg då under gjennomsnittlig terrengnivå for byggjetomten.

Administrasjonen vurderer at den omsøkte plasseringa og utforminga av tiltaket med dette held seg innanfor rammene av reguleringsplanen og samstundes tek naudsynt omsyn både til terrengstigninga på byggjetomta og dei omkringingjande eigedommane. Tiltaket har dermed ikkje har andre verknadar for naboeigedommane enn kva som er pårekneleg ut frå plan- og lovgrunnlaget. Vidare vurderer administrasjonen at tiltaket er i samsvar med dei generelle krava til estetikk, utforming og plassering i pbl. §§ 29-1, 29-2 og § 29-4, og det følgjer dertil av pbl. § 21-4 første ledd at kommunen pliktar å gje byggjeløyve for tiltak som ikkje er i strid med nokre føresegner gjeve i eller i medhald av lova.

Kommuneadministrasjonen er på denne bakgrunn i det vesentlegaste samd med vurderingane som går fram av ansvarleg søkjar sine kommentarar til dei mottekne nabomerknadane, og det omsøkte tiltaket vert etter dette rekna som tilstrekkeleg varsla, jf. pbl. § 21-3.

Plassering av tiltaket, høgde og avstand frå nabogrense:

Plassering og høgde på det omsøkte tiltaket er i samsvar med pbl. § 29-4 og føresegnene om høgde og byggjegranser i gjeldande reguleringsplan, jf. situasjonskart stempla motteke 30.5.2013. I forhold til plassering av mur mot gbnr. 22/190 vert det vist til samtykkeerklæring frå vedkommande grunneigar, dagsett 28.5.2013.

Utnyttingsgrad, parkering og utandørs opphaldsareal:

Eigedomen er på 1121m² og er i sin heilskap avsett til byggjeområde i gjeldande plan med ein tillete grad av utnytting (TU) på 35%-BRA. Det omsøkte tiltaket utgjer til saman 374,1m² BRA (33,37%) og er følgjeleg innanfor vedteke TU.

Reguleringsplanen inneheld ikkje særskilde føresegner om pålagt parkeringsdekning, og det følgjer då av kommuneplanen sin arealdel at det omsøkte tiltaket skal ha parkeringsdekning for 2 bilar. Dei mottekne teikningane visar at tiltaket stettar dette kravet.

Reguleringsføresegn § 2.15 krev minst 200m² uteopphaldsareal (MUA) pr. buening og motteke situasjonskart visar at tiltaket også samsvarar med denne føresegna.

Planløyving og utsjånad:

Tiltaket har forsvarleg planløyising og utsjånad og er elles i samsvar med pbl. § 29-1.

Tilkopling til offentleg vass- og avlaupsanlegg:

Meland kommune godkjenner at eigedomen vert tilkoplta kommunalt VA-anlegg på dei vilkår som går fram av nedenstående vedtak.

Rekkjefylgjekrav:

I høve ferdigattest/mellombels bruksløyve vert det vist til rekkjefylgjekrava i reguleringsføresegna, jf. § 1.2 flg.

VEDTAK

”Meland kommune gjev i medhald av Plan- og bygningsloven § 20-1 løyve til bygging av einebustad med tilhøyrande garasje på gnr. 22 bnr. 105 i samsvar med søknad stempla motteke 30.5.2013 og vedlagte kart og teikningar av same dato.

Plassering av bustad og murar skal skje som vist på vedlagte kart og profilar. Overkant golv på grunnplanet skal vere på kote 46,4moh. og topp møne på kote 54,4moh., igjen jf. vedlagte profilar. For plassering og høgde på bustaden gjeld følgjande toleransekrav: I horisontalt plan +/- 50 cm og i vertikalt plan +/- 20 cm. Minstegrensa på 4 meter til nabogrense er absolutt, med unntak av omsøkt mur mot gbnr. 22/190, jf. samtykkeerklæring dagsett 28.5.2013.

Byggverket si plassering på tomta må dokumenterast med innsending av innmålingsdata i KOF-filformat. Dokumentasjonen skal nyttast ved oppdatering av Meland kommune sitt kartverk og må sendast inn til kommunen seinast saman med førespurnad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve.

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

Godkjenning av ansvarsrettar:

Føretak	Godkjenningsområde
Walde Hus AS Org.nr. 946 984 779 Sentral godkjenning	<ul style="list-style-type: none">- SØK (tkl 1)- PRO overordna bygning, konstruksjon og tekniske inst. (tlk 1)- UTF tømrararbeid, montering av trekonstr. og ventilasjon (tkl. 1)
Jatak Kaupanger AS Org.nr. 991 780 750 Sentral godkjenning	<ul style="list-style-type: none">- PRO konstruksjonstryggleik (tlk 1)
Anko AS Org.nr. 980 538 613 Sentral godkjenning	<ul style="list-style-type: none">- PRO plassering bustad m/ profilar (tkl 1)- UTF plassering/utstikking av bygg i marka (tkl 1)

Lindås Rør & Sanitær AS Org.nr. 935 347 920 Sentral godkjenning	<ul style="list-style-type: none"> - PRO utvendige stikkledningar VA og innvendige sanitærinstall. (tkl 1) - UTF utvendige stikkledningar VA og innvendige sanitærinstall. (tkl 1)
Magne Hope AS Org.nr. 918 366 016 Sentral godkjenning	<ul style="list-style-type: none"> - UTF grunn- og terrengarbeid, betongkonstr. og radonsikr. (tkl 1)
Olsen & Fardal AS Org.nr. 992 314 893 Sentral godkjenning	<ul style="list-style-type: none"> - UTF Mure- og betongarb., elementpipe og våtromsarbeid (tkl 1)
Frekhaug Flis AS Org.nr. 993 867 039 Sentral godkjenning	<ul style="list-style-type: none"> - KONT våtrom (tkl. 1)
Bergen Termograferingsservice AS Org.nr. 988 986 569 Lokal godkjenning	<ul style="list-style-type: none"> - KONT lufttettleik (tkl. 1)

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong seinast 3 år etter at løyve vart gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.

Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, så fram det ikkje anna følgjer av vedtaket her.

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.

VA-anlegg:

”Meland kommune godkjenner at gbnr. 22/105 vert tilkopla kommunalt VA-anlegg på følgjande vilkår, jf. søknad stempla motteke 30.5.2013 og vedlagte teikningar motteke same dato:

- Tilkoplinga skjer på dei vilkår som kommunen har fastsett i forskrift, retningsliner og leveringsavtale.
- Alle sanitærinstallasjonar skal følgje standard abonnementsvilkår for vatn og avlaup, Kommuneforlaget.
- Tilkopling skal skje i kum. Melding med dokumentasjon frå utførande røyrleggjar skal sendast kommunen når tilkoplinga er utført.
- Dersom De ønskjer å leige vassmålar må det gjevast melding til kommunen.
- Gebyr skal betalast i samsvar med gjeldande gebyrregulativ. Pr. 01.01.2011 er gebyret kr. 20 000,- (2 x kr. 10 000,-) + mva for tilkopling til offentleg vatn- og avlaupsanlegg.

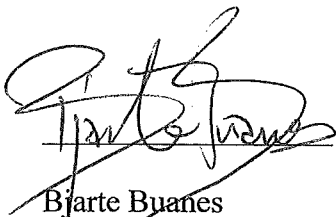
Vedtaket er gjort med heimel i Lov om vass- og kloakkavgifter og Plan- og bygningslova, og etter delegert fullmakt frå rådmannen.”

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

Plan, utbygging og kommunalteknikk



Anny Bastesen
Sektorsjef teknisk



Bjarne Buanes
Byggjesakskonsulent/
juridisk rådgjevar

Kopi til:

Jarle Haugstad
Jørn Håvard Andås
Walde Utvikling AS