



Bygg & Mur Teknikk AS
Mjåtveitflaten 39B
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/555 - 14/2302

Saksbehandlar:
Bjarte Buanes
bjarte.buanes@meland.kommune.no

Dato:
17.03.2014

MANGLANDE DOKUMENTASJON VED SØKNAD OM OPPFØRING AV FIREMANNSBUSTAD GBNR. 23/522

Gjennom søknadar innstempla 8.11.2013 og 11.2.2014 er det søkt om høvesvis ramme- og igangsettingsløyve for oppføring av ein firemannsbustad på gbnr. 23/522 i Meland kommune, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-1 og 21-4 fjerde ledd. Kommuneadministrasjonen seier seg lei for sein tilbakemelding grunna stor saksmengde.

Administrasjonen finn at søknadane ikkje kan handsamast på grunn av følgjande manglar, jf. § 21-2 m/ tilhøyrande forskrift (SAK10):

Gjennom avgjerd frå Meland kommunestyre av 25.9.2013 i KS-sak 063/13 vart *Reguleringsplan for Elvaåsen* (arealplanID 125620010003) vedteke som rettsleg bindande for arealbruken innanfor det aktuelle planområdet, jf. pbl. § 11-6 første ledd. Det planlagde tiltaket på gbnr. 23/522 vart omsøkt 8.11.2013 (søknad om rammeløyve) og skal difor vurderast på bakgrunn av denne reguleringsplanen. Kommunen vurderer dertil at føreliggjande søknader er i strid med gjeldande reguleringsplan på følgjande punkt:

1. Av reguleringsføresegn § 2.3 går det fram at byggjeløyve ikkje kan gjevast før det ligg føre ein utbyggingsavtale mellom Meland kommune og tiltakshavar. Same føresegn stiller óg nærmare krav til innhaldet i ein slik avtale.

Innan føreliggjande søknadar kan handsamast må tiltakshavar inngå ein utbyggingsavtale med kommunen, med mindre det vert omsøkt og gjeve dispensasjon frå planføresegn § 2.3, jf. pbl. §§ 11-6 og 19-2.

2. I planføresegn § 2.4 nr. 6 og 7 er det stilt som rekkefølgjekrav at det skal utformast ein VA-plan som må godkjennast av kommunen før byggjearbeid kan setjast i gang.

Innan føreliggjande søknadar kan handsamast må det sendast inn VA-plan for godkjenning i samsvar med planføresegn § 2.4 nr. 6 og 7, med mindre det vert omsøkt og gjeve dispensasjon frå dette rekkjefølgjekravet, jf. pbl. §§ 11-6 og 19-2.

3. I planføresegn § 2.4 nr. 9 er det vidare stilt som rekkefølgjekrav at «*tilfredsstillande skulekapasitet dokumenterast*» før det vert gjeve byggjeløyve.

Innan føreliggjande søknadar kan handsamast må dokumentasjon som nemnd i § 2.4 nr. 9 innsendast.

4. I planføresegn § 2.4 nr. 1 er det sett som vilkår for byggjeløyve innanfor BK21 at køyrevegen KV09 er «*opparbeida i tråd med reguleringsplankartet*».

Innan føreliggjande søknadar kan handsamast må det innsendast dokumentasjon på at dette kravet allereie er stetta i samband med tidlegare tiltak innanfor BK21. I motsett fall dette arbeidet omsøkjast særskilt. Om utforminga av vegen vert det vist til planføresegn § 3.2.

5. I planføresegn § 2.5 vert det stilt krav om universell utforming, og i pkt. 1 i same føresegn vert det stilt nærmare krav om dokumentasjon på korleis dette kravet vert stetta.

Administrasjonen vurderer at føreliggjande søknadar ikkje inneheld tilstrekkelig opplysningar til å kunne stadfesta at krava om universell utforming vert stetta, og ber derfor om at tilstrekkelig dokumentasjon vert innsendt i samsvar med planføresegn § 2.5.

6. I høve til utforming av tiltak innanfor bustadområda inneheld planføresegn § 3 krav om at det seinast samstundes med søknad om rammeløyve må ligge føre ein komplett disposisjonsplan for BK21, jf. §3.1 strekpunkt 3 – 6. P.t har administrasjonen berre motteke ein disposisjonsplan for den delen av BK21 som ligg på gbnr. 23/522.

Innan føreliggjande søknadar kan handsamast må det innsendast ein samla og komplett disposisjonsplan for planområdet f_BK21, jf. planføresegn §3.1 strekpunkt 3 – 6.

7. I høve til byggjehøgde ber me om å få opplyst kotehøgde for topp overkant tak, jf. planføresegn § 3.1.

Administrasjonen vurderer at føreliggjande søknadar vidare er mangelfull i høve til krava om ansvarsrettar i Plan- og bygningsloven kap. 22-24 m/ tilhøyrande forskrifter:

- Det må søkast om ansvarsrett for funksjonane PRO og UTF tilknytt høvesvis oppmålingsteknisk og innmåling og utstikking av tiltaket.
- Det må søkast om ansvarsrett for funksjonane PRO og UTF for ventilasjons- og klimainstallasjonar.
- Det må søkast om ansvarsrett for funksjonen UTF for betong- og murearbeid.
- Det må søkast om ansvarsrett for funksjonen KONT av lufttettleik, jf. SAK10 § 14-2.

Dersom nokre av desse funksjonane er meint omfatta av dei allereie omsøkte ansvarsrettane må dette presiserast. Det ligg elles innanfor ansvarlig søkjar sitt ansvar å sjå til at alle naudsynte oppgåver er belagt med ansvar, jf. pbl. § 23-4 andre ledd.

Administrasjonen har med denne gjennomgangen tatt sikte på ei så komplett tilbakemelding som mogleg i høve til dei føreliggjande søknadane, men gjer samstundes merksam på at me kan måtte be om ytterlegare opplysningar – når ovannemnde dokumentasjon er motteke – ved den nærmare handsaminga av søknadane. Me minner óg om at det uansett er ansvarleg søkjar sitt ansvar å sjå til at all naudsynt dokumentasjon følgjer søknaden.

I møte med Freka Invest AS v/ Robert Sagstad (PRO og UTF for uteareal og landskapsutforming mm.) av 14.3.2014 opplyste Sagstad at det frå tiltakshavar si side er lagt til grunn at kommunen si oversitting av lova si frist for å handsame søknadane inneber at tiltakshavar kan setja i gang med tiltaket, jf. pbl. § 21-7. Me gjer i den samanheng særskilt merksam på følgjande:

I førebels svar frå kommunen til ansvarleg søkjar dagsett 11.11.2013 vart det på generelt grunnlag opplyst at ei oversitting av kommunen si lovbestemte frist for å handsame søknadar på nærmare vilkår har som rettsverknad at løyve vert å rekna som gjeve, jf. pbl. § 21-7 andre ledd. I føreliggjande sak er desse vilkåra ikkje til stades, då denne føresegna ikkje gjeld ved søknad om rammeløyve. Det følgjer dertil av pbl. § 21-7 andre ledd at nemnde rettsverknad berre inntreffar dersom «*tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, der det ikke foreligger merknader fra naboer eller gjenboere, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig*».

Søknadane om ramme- og igangsettingsløyve vert handsama så snart naudsynt dokumentasjon føreligg og normalt innan dei fristar som følgjer av pbl. § 27-1, rekna frå tidspunktet då søknaden vart komplett. I mellomtida vert søknadane lagt i kommunen sitt ventearkiv.

Ved spørsmål eller merknadar til merknadane over kan De kontakte underteikna sakshandsamar på tlf. 56 17 10 00.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Freka Invest AS

Havnevegen 3

5918

FREKHAUG