



Arkitektgruppen CUBUS AS
Postboks 294 Sentrum
5804 BERGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/2450 - 16/22792

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

06.12.2016

Godkjenning - GBNR 24/109 - Rammeløyve til oppføring av bustad og garasje med tilhøyrande støttemurar - Langeland

Administrativt vedtak. Saknr: 406/2016

Tiltakshavar:

Liv Monika og Kjartan Storsæt

Ansvarleg søkjar:

Arkitektgruppen CUBUS AS

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Ansvarleg søkjar har på vegne av tiltakshavar søkt om rammeløyve for oppføring av bustad med utleigeeining og garasje, samt støttemurar på gbnr. 24/109.

Eigedomen er matrikkelført med eit areal på om lag 1209 m² og Liv Monika og Kjartan Storsæt står registrert som heimshavarar. Eigedomen, der garasje og bustad er omsøkt plassert, er regulert til byggeområde for bustad i reguleringsplan for Langeland, planid: 125620031126. Samla areal på omsøkt bygging har BYA 182 m². Dette utgjer om lag 14,9 % utnytting av eigedomen, som er innanfor regulert utnyttingsgrad på 24%, jf. reguleringsføresegn 4.2.

Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 22.11.2016.

VURDERING:

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

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Eigar av gbnr. 24/110 samtykka til tiltaket under føresetnad av at maksimal byggehøgde ikkje overstig kote 94,57 moh. Elles er det ikkje kome inn merknadar til tiltaket.

Lov- og plangrunnlag:

Delar av den omsøkte eigedomen er satt av til framtidig bustadbygging i arealdelen til kommuneplanen (KPA), og delar er regulert til bustadbygging i reguleringsplan for Langeland, planid: 125620031126.

Før areal som er satt av til framtidig bustadbygging i KPA kan bebyggjast, må området regulerast, jf. føresegn 1.2.1 til KPA. Ettersom det er søkt om plassering av garasje og bustad på arealet som er regulert til bustadbygging, finn administrasjonen at plankravet i føresegn 1.2.1 til KPA ikkje gjer seg gjeldande i dette tilfellet.

Reguleringsføresegn 4.1 opnar for bygging av einebustad på felt B3, og der tilhøva ligg til rette for det kan det innreiaast sekundærhusvære på inntil 70 m² når tiltaket elles er innfor krava i arealdelen til kommuneplanen.

Oppføring av bustad, med sekundærhusvære på 62,3 m² BRA og garasje som omsøkt er etter dette i samsvar med regulert arealformål.

Plassering, høgde og avtand til nabogrense:

Det følgjer av pbl § 29-4 første ledd at kommunen skal godkjenne byggverket si plassering, medrekna høgdeplassering og byggverket si høgde.

Bygning med gesimshøgde over 8 meter og mønehøgde over 9 meter kan berre førast opp med heimel i kommuneplan eller reguleringsplan, jf. pbl § 29-4 første ledd siste setning. I følgje reguleringsføresegn 4.4 kan bustadane innanfor felt B3 ha maks gesimshøgde 9 meter og mønehøgde 10 meter.

Bustaden er omsøkt med gesimshøgde og mønehøgde på under 9 meter, målt frå ferdig planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen.¹ Planeringshøgde på topp golv er oppgitt til kote +85,56 moh og mønehøgda er oppgjeve på kote +94,57 moh. Kommunen kan godkjenne omsøkte høgde og høgdeplassering på bustaden, jf. pbl § 29-4 første ledd.

Vidare er bustaden plassert innanfor byggjegransa fastsatt i reguleringsplanen, jf. pbl § 29-4 andre ledd. Administrasjonen kan difor godkjenne omsøkt plassering på bustaden, jf. pbl § 29-4 første ledd.

Reguleringsplanen set ikkje grenser for høgda på garasje i planområdet, men i følgje reguleringsføresegn 4.5 skal garasjar i størst mogleg grad integrerast i bustaden sitt volum. Ettersom garasje og bustad i dette tilfellet vert knytt saman med murar, finn administrasjonen at reguleringsplanen sitt føremål om integrering er oppfylt i dette tilfellet. Planeringshøgde på topp golv er oppgitt til kote +85,56 moh og mønehøgda er oppgjeve på kote +91,48 moh. Kommunen kan godkjenne omsøkt høgde og høgdeplassering på garasjen, jf. pbl § 29-4 første ledd.

Garasjen er omsøkt plassert i nabogrensa mot gbnr. 24/110. Ettersom eigar av gbnr. 24/110 har samtykka til omsøkt plassering, kan kommunen godkjenne plassering av garasje 0 meter frå nabogrensa mot gbnr. 24/110, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a).

¹ Grad av utnytting, Kommunal- og moderniseringsdepartementet, på side44

Det er søkt om oppføring av natursteinsmur 1 meter frå grensa mot gbnr. 24/108. Muren vert på det høgaste 3 meter, og topp mur er omsøkt på kote +83 moh. Kommunen kan godkjenne omsøkt høgde og høgdeplassing, jf. pbl § 29-4 første ledd.

Ettersom eigar av gbnr. 24/108 har samtykka til omsøkt plassering, kan kommunen godkjenne plassering av natursteinsmur 1 meter frå nabogrensa mot gbnr. 24/108, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a).

Visuelle kvaliteter:

Det følgjer av pbl § 29-2, jf. § 29-1, at alle tiltak etter kapittel 20 skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv og i forhold til funksjon, bygde og naturlege omgjevningar og plassering.

Reguleringsføresegn 3.1 stiller krav om at området skal opptre som ein harmonisk einskap i utforming, material og generell kvalitet. Vidare følgjer det av føresegn 3.3 at terrengarronding skal gjerast på ein måte som ivaretek området sin topografiske karakter og forstøtningsmurar skal framstå som natursteinsmurar i størst mogleg grad.

Administrasjonen finn at regulerte krav til utforming vert ivareteke i dette tilfellet, og vurderer at dei omsøkte tiltaka stettar krava i plan- og bygningslova til utforming, funksjon og utsjånad, jf. pbl §§ 29-1 og 29-2.

Tilknytning til infrastruktur, parkeringsdekning og utnytingsgrad:

Eigedomen har sikra tilkomst via reguleringsplanen og avkøyrsla til eigedomen er prosjektert i samsvar med gjeldande reguleringsplankart.

Parkeringskravet i reguleringsføresegn 4.5 er oppfylt, og på bakgrunn av dokumentasjon i saka finn administrasjonen at parkeringsplass og garasje er plassert og utforma slik at bil kan snu på eigen grunn, jf. føresegn 1.6.10 til arealdelen til kommuneplanen.

Før det vert gitt igangsetjingsløyve må det ligge føre godkjent søknad om tilknytning til kommunalt vass- og avlaupsanlegg.

Ansvar:

Ansvarleg søker, Arkitektgruppen CUBUS AS (org.nr. 946145645), har i søknad bekrefta at heile tiltaket vil bli belagt med ansvar, slik at alle krav etter plan- og bygningslova blir fylgt. Kommunen legg dette til grunn, jf. pbl § 23-4.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 rammeløyve til oppføring av bustad med tilhøyrande garasje og natursteinsmurar på gbnr. 24/109. Grunngrjevinga går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Plassering og utforming av tiltaka skal vere som vist på situasjonsplan og fasade-, snitt- og planteikningar journalført 22.11.2016. Toleransekrav i horisontalt plan er på +/- 50 cm og vertikalt plan på +/- 20 cm. Minstekravet til nabogrenser på 4 meter er likevel absolutt, viss ikkje anna går fram i vurderinga ovanfor, jf. pbl § 29-4 andre ledd.

Plassering av bygg 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).

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, bustader og adresse.

Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsendt erklæring.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at rammeløyve er gjeve, fell løyvet vekk. 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 tidlegare godkjenning.»

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

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i forvaltningslova (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

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Innvendige teikningar
E2- snitt
E3 - fasader
20161205151954

Kopi til:

Liv Monika og Kjartan Storsæt

Mottakere:

Arkitektgruppen CUBUS AS

Postboks 294
Sentrum

5804

BERGEN