



Trio Bygg Bergen AS
Salhusvegen 55
5131 NYBORG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/1841 - 14/8686

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

Dato:
03.06.2014

Godkjenning - søknad om oppføring av einebustad på gbnr 38/81 i Meland kommune

Administrativt vedtak. Saknr: 144/2014

Eigedom: 38/81
Byggjeplass: Refskar
Tiltakshavar: Fana Invest AS
Ansvarleg søkjar: Trio Bygg Bergen AS
Planstatus: KPA – LNF spreidd busetnad
Søknad om: Oppføring av einebustad i eitt trinn, jf. pbl. § 20-1

Saksutgreiing:

Det vert vist til søknad innstempla 24.4.2014 om løyve til oppføring av einebustad med ein buceining på gbnr. 38/81 i Meland kommune, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1.

Det er tidlegare gitt rammeløyve for oppføring av ein einebustad med utleigedel og garasje på same eigedom, jf. vedtak av 14.6.2012 i DNT-sak 209/12. På grunn av endra utforming av bustad og uteareal er det no sendt inn ny og komplett søknad om byggjeløyve i eitt trinn som skal erstatte eksisterande rammeløyve.

Vurdering:

Planstatus:

Eigedomen er i kommuneplanen sin arealdel (KPA) avsett som landbruks-, natur- og friluftsområde der det er høve til spreidd bustadbygging (LNF-s). KPA opnar for oppføring av til saman seks bueiningar i dette området på Refskar, på vilkår om at utslepp skjer til sjø m/ slamavskiljar. Føresegnene til KPA stiller m.a. følgjande krav til utbygginga:

- Det kan byggjast inntil to familiehusvære i kvart hus.
- På tomt for frittliggjande einebustad skal det vere minimum 250m² tenleg leike- og uteopphaldsareal.
- Einebustader skal ha parkeringsdekning for (minst) to bilar pr. eining.

Tiltaket er i samsvar med arealføremålet og aktuelle planføresegner, jf. vurderinga nedanfor.

Nabovarsling:

Søknaden om byggjeløyve vart nabovarsla i perioden 28.3. – 3.4.2014 og dei varsla partane har gitt samtykke til tiltaket. Nabovarslinga vert etter dette rekna som tilstrekkeleg, jf. pbl. § 21-3.

Utforming, utsjånad, plassering, høgde og avstand til nabogrenser:

Den omsøkte muren langs parsellen si nordvestlege grense mot gbnr. 38/3 stettar etter administrasjonen sitt syn ikkje krava til visuelle kvalitetar og utforming av terreng i pbl. §§29-1 og 30-4, men i telefonsamtale med kommunen 2.6.2013 opplyste ansvarleg søkjar at terrenget vert utforma annleis enn det som går fram av dei innsendte profildeikningane, idet muren vert erstatta av ei slakare helling ned mot den aktuelle nabogrensa. Det er dermed ikkje naudsynt med støttemur.

Byggjeløyve vert på denne bakgrunn gitt på vilkår om at det vert høvesvis prosjektert, omsøkt og gitt løyve til endra opparbeiding av terreng og utomhusareal. Administrasjonen legg til grunn at det i samband med prosjektering vert teke tilstrekkeleg omsyn til estetikk og sikring mot utrasing.

Tiltaket skal elles plasserast som vist på vedlagte situasjonskart og terrengprofilar innstempla 24.4.2014 og utformast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar innstempla same dato. Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket med dette oppfyller Plan- og bygningsloven sine krav til utforming, funksjon og utsjånad, jf. §§ 29-1 – 29-2.

Tiltaket vert vidare vurdert til å vere i samsvar med gjeldande krav til plassering, høgde og avstand frå naboeigedommar og omliggjande byggverk i pbl. § 29-4.

Parkering, utandørs opphaldsareal og utnyttingsgrad:

Kommuneplanen krev at einebustadar skal ha parkeringsdekning for minst to bilar. Vedlagte situasjonskart viser at det omsøkte tiltaket er i samsvar med dette kravet. Tiltaket stettar òg

kravet i planføresegnene om minst 250m² leike- og uteopphaldsareal. Tilsvarande krav vil gjelde ved ny søknad i høve til terrengutforming, jf. vurderinga over.

Tilknytning til infrastruktur:

Tilknytning til kommunalt vassforsyningsanlegg vert godkjent som omsøkt, jf. pbl. § 27-1 og søknad m/ vedlegg innstempla 24.4.2014. Om vilkår for tilkopling vert det vist til vedtaket nedanfor.

Det ligg føre naudsynt kommunalt utsleppsløyve, jf. vedtak av 9.7.2012 i DNT-sak 167/12. Bergen og Omland havnevesen har dertil fatta vedtak på vilkår om løyve til utlegging av avlaupsleidning i sjø, jf. vedtak av 15.6.2012 (sak 20120210).

Tiltaket er sikra tilkomst frå fylkesveg, jf. vedtak om avkøyrsløyve m/ vilkår frå Statens vegvesen av 5.3.2014 (sak 2011/057056).

Det ligg føre naudsynte erklæringar om rett til å leggje infrastruktur over framand grunn, jf. pbl. §§ 27-1 – 27-2 og § 27-4.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar vert godkjent som omsøkt:

Føretak	Godkjenningsområde for funksjon og ansvar
Trio Bygg Bergen AS Organisasjonsnummer 982904285 Sentral godkjenning	SØK (tkl. 1) UTF tømrrarbeid, flis, våtrom og ventilasjon (tkl. 1)
Unikus AS Organisasjonsnummer 960577493 Sentral godkjenning	PRO bygningsutforming; mur-, betong- og tømrrarbeid med tilhøyrande fagområde (m.a. arkitektur, konstruksjonstryggleik og bygningsfysikk) (tkl. 1).
Anko AS Organisasjonsnummer 980 538 613 Sentral godkjenning	PRO plassering bygg m/ situasjonsplan og profilar (tkl. 1). UTF utstikking av bygg i mark og kontrollmåling av grunnmur (tkl. 1).
Systemair AS Organisasjonsnummer 929 387 384 Sentral godkjenning	PRO balansert ventilasjon (tkl. 1).

ProsjectCon AS Organisasjonsnummer 995 957 361 Sentral godkjenning	PRO betongarbeid (tkl. 1) UTF betongarbeid (tkl. 1)
Egil Gripsgård ENK Organisasjonsnummer 970 054 758 Sentral godkjenning	PRO grunn- og terrengarbeid (tkl. 1). UTF grunn- og terrengarbeid (tkl. 1).
Stendal VVS AS Organisasjonsnummer 980 626 180 Sentral godkjenning	PRO utvendig stikkledning og sanitæranlegg i bustad (tkl. 1). UTF utvendig stikkledning og sanitæranlegg i bustad (tkl. 1).
Mårstig Bygg AS Organisasjonsnummer 912 166 716 Sentral godkjenning	KONT lufttettleik bustad og fuktsikring våtrom (tkl. 1).

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

Vedtak

Meland kommune gjev i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 løyve til oppføring av einebustad på gbnr. 38/81 i samsvar med søknad m/ vedlegg innstempla 24.4.2014.

Plasseringa av bygget skal vere som vist på vedlagte situasjonskart, med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50cm. Minstegrensa på 4m til nabogrenser er absolutt.

Topp overkant golv og topp mønehøgde skal vere på respektivt kote 33,85 og 38,55moh., med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20cm, jf. vedlagte snitt- og profildeikningar.

Om utforminga av tiltaket vert det vist til vurderinga over og vedlagte situasjonskart og plan-, snitt- og fasadeteikningar. Byggeløyve vert gitt på følgjande vilkår: Innan det vert gitt bruksløyve må det sendast inn søknad om endring i høve til opparbeiding av terreng og utomhusareal med tilhøyrande terrengprofilar, jf. vurderinga over.

Ansvarsrettar vert godkjent som omsøkt, jf. vurderinga over.

Meland kommune godkjenner vidare at gbnr. 38/81 vert tilkoplå kommunalt vassforsyningsanlegg på følgjande vilkår, jf. søknad m/ vedlegg innstempla 24.4.2014:

- Tilkoplinga skjer på vilkår fastsett i forskrift, retningsliner og leveringsavtale.
- Alle sanitærinstallasjonar skal følgje standard abonnementsvilkår for vatn og avlaup.
- Tilkopling skal skje i kum.
- Melding m/ dokumentasjon frå UTF røyrleggjar skal sendast kommunen når tilkopling er utført.
- Dersom De ønskjer å leige vassmålar må det gjevast melding til kommunen.
- Gebyr skal betalast i samsvar med gjeldande gebyrregulativ (p.t. kr. 10 000,- + mva.).

Om løyve til utslepp vert det vist til vilkår i kommunen sitt vedtak av 9.7.2012 i DNT-sak 167/12, medan det i høve til tilkomst vert vist til vedtak om avkøyrsløyve m/ tilhøyrande vilkår frå Statens vegvesen av 5.3.2014 i sak 2011/057056.

Byggverket si plassering på tomta skal kunne dokumenterast. Slik dokumentasjon skal sendast kommunen for oppdatering av kartverket. Meland kommune krev at innmålingsdata vert sendt i KOF- eller SOSI-filformat. Dokumentasjonen skal sendast inn 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.

Byggjeløyvet 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.

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

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.

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

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.

Kopi til:

Fana Invest AS

Fjøsangerveien 5073
213

BERGEN

