



Villanger & Sønner A/S
Kvassnesvegen 45
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/892 - 14/10817

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

Dato:
03.07.2014

Godkjenning - søknad om oppføring av einebustad på gbnr. 4/42 i Meland kommune

Administrativt vedtak. Saknr: 185/2014

Saksutgreiing:

Tiltak:

Det vert vist til søknad journalført 12.6.2014 om løyve til oppføring av ein einebustad på gbnr. 4/42 i Meland kommune, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1.

Gjennom administrativt vedtak av 24.2.2014 (DNT-sak 12/2014) gav kommunen løyve for oppføring ei anna einebustad på same eigedom, men i samband med føreliggjande søknad er det opplyst at tiltakshavar ynskjer å endre prosjektet og difor søker om nytt byggjeløyve som erstattar løyvet i DNT-sak 12/2014. Omsøkte og godkjente føretak for ansvarsrett vert likevel uendra.

Kommunen har allereie godkjent tilkopling til kommunalt VA-anlegg, jf. igjen DNT-sak 12/2014.

På bakgrunn av supplerande opplysningar i telefonsamtale med ansvarleg søkjar 27.6.2014 vert søknaden no vurdert som komplett og klar for handsaming, jf. pbl. § 21-2.

Vurdering:

Planstatus:

Gbnr. 4/42 er i *Reguleringsplan for Beitingen bustadfelt* avsett til byggjeområde for frittliggjande bustadar, jf. arealplanID 125619981214. I tillegg er det vedtatt ein bebyggelsesplan som inneheld

nærmare føresegner om utbygginga av det aktuelle planområdet, jf. arealplanID 125619990818 (*Bebyggelsesplan for Beitingen bustadfelt*).

Tomtearealet er på 855m² og reguleringsplanen opnar dertil for ein utnyttingsgrad på inntil 25%-BYA. Vidare inneheld både regulerings- og bebyggelsesplanen nærmare føresegner om gjennomføring av byggjetiltak i planområdet.

Det omsøkte tiltaket er i samsvar med gjeldande planformål og vert vidare – på dei vilkår og føresetnadar som går fram av vurderinga og vedtaket nedanfor – vurdert til å støtte krava som er stilt til byggjetiltaket gjennom planføresegnene.

Nabovarsling:

Søknaden vart nabovarsla 5.6.2014 og alle varsla partar har samtykt til tiltaket. Det er ikkje naudsynt å varsle sameigarane til felleseigedomen gbnr. 4/51.

Varslinga vert etter dette rekna som tilstrekkeleg, jf. pbl. § 21-3.

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

Frå følgjeskrivet til søknaden vert følgjande referert i høve til plassering av tiltaket:

Byggegrenser:

Tiltaket er plassert innanfor byggegrenser slik som opprinnelig tiltak var. Nytt av dette er at balkong vil krysse byggegrenser mot sør. Vi har valt og ikke søke dispensasjon om dette. Vi var i dialog med byggesaksavdeling når vi planla opprinnelig tiltak vedrørende garasje plassering i dette område av eiendommen. Det ble da diskutert internt på avdelingen og konklusjonen ble: at plassering av garasje utenfor byggegrensen ikke ville bli behandlet som dispensasjon.

I telefonsamtale med ansvarleg søkjar (SØK) den 27. juni d.å. påpeika administrasjonen at reguleringsplanen inneheld eit spesifikt unntak frå gjeldande byggegrenser for garasjar, idet § 2.3 i planføresegnene godtar plassering av garasje inntil 1m frå nabogrense. Den omsøkte balkongen vil derimot vere omfatta av planen si byggegrense og er følgjeleg i strid med planen. Kommunen og SØK vart på denne bakgrunn samde om at administrasjonen i denne omgang godkjenner oppføringa av sjølve bustaden, medan ei etterfølgjande oppføring av balkongen er avhengig av enten godkjent søknad om omplassering i samsvar med gjeldande byggegrense eller godkjent søknad om dispensasjon frå denne byggegrensa, jf. vilkår om dette i vedtaket nedanfor.

Med nemnde atterhald i høve til plassering av balkong skal tiltaket plasserast som vist på vedlagte situasjonsplan motteke 12.6.2014 og oppførast i samsvar med vedlagte teikningar og profilar av same dato. Møneretning vert dertil godkjent i samsvar med § 2.2 i føresegnene til bebyggelsesplanen, då søknaden er tilstrekkeleg grunnlagt ut frå terrengmessige og estetiske omsyn. Slik føresegna er utforma krev slik godkjenning ikkje dispensasjon.

Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket med dette stettar lova sine krav til utforming,

funksjon og utsjånad, jf. pbl. §§ 29-1 – 29-3. Tiltaket er vidare vurdert til å vere i samsvar med gjeldande krav til plassering, høgde og avstand frå nabogrenser og omliggjande byggverk, slik desse er fastsett gjennom pbl. § 29-4 og føresegnene til regulerings- og bebyggelsesplanen.

Utnytingsgrad, parkering og utandørs opphaldsareal:

Reguleringsplanen opnar for ein utnytting av tomta på inntil 25%-BYA, jf. planføresegn § 2.1. Det omsøkte tiltaket held seg innanfor dette kravet med ein samla utnytingsgrad på om lag 22%-BYA (inkl. ovannemnde balkong).

Reguleringsplanen inneheld ikkje konkrete krav til tal på parkeringsplassar, men tiltaket stettar uansett kravet i KPA om parkeringsdekning for minst to bilar pr. einebustad. Tiltaket stettar òg kravet i KPA om minimum 250m² avsett til uteopphalds- og leikeareal.

Tilknytting til infrastruktur:

Tilknytting til kommunalt vass- og avlaupsanlegg er allereie godkjent gjennom DNT-vedtak 12/2014, jf. pbl. §§ 27-1 og 27-2. Tiltaket er vidare sikra køyretilkomst via regulert veg, jf. pbl. § 29-4 og Veglova §§ 40-43.

Ansvarsrettar:

Frå følgjeskrivet til søknaden vert følgjande referert:

Vi søker om å bruke opp igjen søknader om ansvarsrett som tidligere sendt inn.

Administrasjonen har ingen merknadar til dette og godkjenner dei aktuelle føretaka for ansvarsrett som omsøkt og i samsvar med DNT-sak 12/2014.

Føretak	Godkjenningsområde for funksjon og ansvar
Villanger & Sønner AS Organisasjonsnummer 925 580 376 Sentral godkjenning	SØK heile tiltaket (tkl. 1) UTF tømrararbeid, ringmur, radonsikring, ventilasjon og takverk (tkl. 1)
Stendal VVS AS Organisasjonsnummer 980 626 180 Sentral godkjenning	PRO vann og kloakk (tkl 1) UTF vann og kloakk, innvendige sanitæranlegg og utvendig bunnledning (tkl. 1)
Isdalstø Anleggsservice AS Organisasjonsnummer 978 654 36322 Lokal godkjenning	UTF opparbeiding av eigedomen (tkl. 1)
Majo Eigedom AS	KUT fuktsikring våtrom/lufttettleik bustad (tkl. 1)

Organisasjonsnummer 986 462 929 Lokal godkjenning	
Sotra Takstol AS Organisasjonsnummer 986 732 799 Sentral godkjenning	PRO boligen sitt takverk (tkl. 1)
ANKO AS Organisasjonsnummer 980 538 613 Sentral og godkjenning	UTF plassering av bustadens hushjørne (kl. 1)
FLEXIT AS Organisasjonsnummer 926 398 806 Sentral godkjenning	PRO ventilasjonsanlegg (tkl. 1)
Nordbohus AS Organisasjonsnummer 986 953 612 Sentral godkjenning	PRO plassering, opparbeiding av eigedom (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 ein bustad på gbnr. 4/42 i samsvar med søknad m/ vedlegg journalført 12.6.2014, men med følgjande unntak:

Vedlagte situasjonskart og teikningar viser at den planlagde balkongen på bustaden si sydvestlege side er i strid byggjegrænse fastsett i gjeldande plan. Byggjeløyvet vert difor gitt på vilkår om at balkongen enten vert omsøkt omplassert i samsvar med byggjegrænse eller at det vert godkjent søknad om dispensasjon frå aktuell byggjegrænse. Før slik godkjenning eller dispensasjon ligg føre kan balkongen ikkje oppførast.

Utover nemnde atterhald i høve til balkong skal plasseringa av tiltaket skal vere som vist på vedlagte situasjonskart og terrengprofilar, med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50cm. Minstegrensa på 4m til nabogrenser er absolutt.

Topp overkant golv på grunnplan og topp mønehøgde skal vere på høvesvis kote 23,6 og 31,5moh., med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20cm, jf. vedlagte snitt- og profilteikningar.

Om utforminga av tiltaket vert det vist til vurderinga over og vedlagte situasjonskart og plan-,

profil-, snitt- og fasadeteikningar.

Ansvarsrettar vert godkjent som omsøkt og i samsvar med godkjenninga i DNT-sak 12/2014, jf. vurderinga over.

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 elles utførast i samsvar med vilkår gitt i eller i medhald av Plan- og bygningsloven.

Gebyr for sakshandsaming vert ettersendt, jf. Gebyrregulativ (2014) pkt. 10.2.1 (kr. 13 400,-).

Vedtaket er gjort med heimel i Plan- og bygningsloven og etter delegert fullmakt frå rådmannen.

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

Med venleg helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Teikningar og kart
FAKTURAVEDLEGG 2014

Kopi til:

Linn Elise Breivik Nilsen og Frode
Kristoffersen

Holsbergstien 5 5918

FREKHAUG