



Ragnhild Hordvik Osmundnes
Rabben 57
5108 HORDVIK

Referanser:

Dykkar:

Vår: 18/173 - 18/9185

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

02.05.2018

Godkjenning - GBNR 23/29 - Rammeløyve til riving av hytte og til oppføring av einebustad med garasje og støttemurar - Løypetona

Administrativt vedtak. Saknr: 92/2018

Tiltakshavar: Ragnhild Hordvik Osmundnes

Ansvarleg søkjar: Trond Martens Sivilarkitekt

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Ansvarleg søkjar har på vegne av tiltakshavar søkt om rammeløyve til riving av ein fritidsbustad på gbnr. 23/29 og oppføring av einebustad med garasje og støttemurar på same eigedom.

Den omsøkte eigedomen har eit areal på om lag 1783 m² og Ragnhild Hordvik Osmundnes står registrert som heimelshavar. Det er søkt om rammeløyve til riving av ein fritidsbustad på 124 m² og oppføring av ein einebustad med eit bebygd areal (BYA) på 292,20 m² og eit bruksareal (BRA) på 446,50 m². Bustaden er omsøkt med ei høgd på om lag 6,5 meter, for ferdig planert golv på kote +28,50 moh og mønehøgd på kote +35 moh. Samla utnyttingsgrad er berekna til 16,35 % BYA. Vidare er det søkt om løyve til oppføring av støttemur plassert i grensa mot gbnr. 23/528 og gbnr. 23/569. Muren mot vest er omsøkt med ei lengd på om lag 42,9 meter mot vest og på om lag 26,4 meter mot sør.

Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 9.3.2018, med dei endringar som følgjer av dokument journalført motteke 23.4.2018.

Postadresse

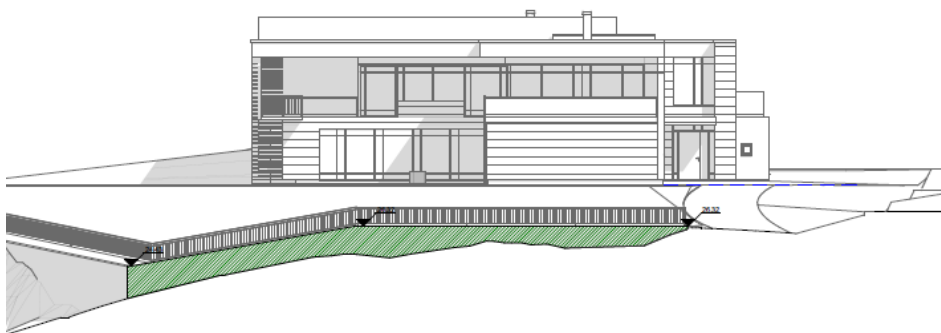
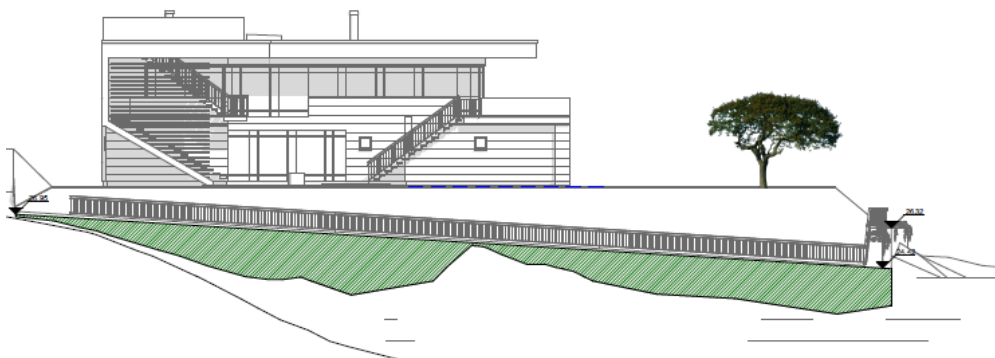
postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 98 36413
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no



VURDERING:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 den 21.2.2018. Det er ikkje kome merknadar til tiltaket.

Lov- og plangrunnlag:

Gbnr. 23/29 er omfatta av Reguleringsplan for Løypetona bustadområde, planid: 125620070001, og er regulert til byggeområde for frittliggjande småhus. Det omsøkte tiltaket er dermed i samsvar med regulert arealformål.

Plassering, høgd og avstand til nabogrense:

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

Gjeldande arealplankart legg til grunn at ein bustad på den omsøkte eigedomen kan ha ei maksimal høgd på kote +35 moh.

Bustaden er omsøkt plassert med ferdig planert golv på kote +28,50 moh. Takflata er omsøkt med ei høgd på kote +35 moh. I tillegg kjem eit tak oppbygg i glas og parabet på 0,3 m over takflata. Dette skal ikkje reknast inn i høgda, jf. byggt teknisk forskrift (TEK17) § 6-2 første ledd.

Opent, transparent rekkverk, for eksempel spiler og glas, får ingen konsekvens for fastsetting av høgda under føresetnad av at rekkverket ikkje vert montert i flukt med eller ligg på utsida av fasadelivet. Det er oppgjeve at rekkverket på takterrassen skal vere av glas. Administrasjonen føreset at rekkverket vert montert på innsida av fasadelivet. I tillegg er det vist ei trapp opp til takterrassen. Vi føreset at denne skal

bestå av spiler eller glas. På bakgrunn av dette kan Meland kommune godkjenne bustaden si høgdeplassering og byggverket si høgde i samsvar med reguleringsplanen si grense på maksimal mønehøgde på kote +35 moh.

Vidare angjev reguleringsplanen at bygg skal plasserast innanfor regulert byggjegrænse. Bustaden er omsøkt plassert innanfor regulert byggjegrænse og plasseringa kan dermed godkjennast i samsvar med pbl § 29-4 andre ledd.

Administrasjonen har tidlegare tolka reguleringsplanen slik at den opnar for plassering av blant anna støttemurar utanfor byggjegrænse. Støttemurane er i dette tilfellet omsøkt plassert 0 meter frå eigedomsgrænse mot gbnr. 23/528 og 23/569. Etersom eigar av desse eigedomane har samtykka til omsøkt plassering, i erklæring datert 21.2.2018, kan kommunen godkjenne omsøkt plassering av støttemurane mot sør og vest i samsvar med pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a).

Visuelle kvaliteter:

Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket stettar krava i plan- og bygningslova til utforming, funksjon og utsjånad, jf. pbl §§ 29-1 og 29-2.

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK17), jf. pbl § 29-5.

Den ubebygde delen av tomta:

Det følgjer av pbl § 28-7 andre ledd at uteareal «skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. Sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsyklar, sykler og liknande.»

I følgje reguleringsføresegn § 2.4.4 skal det for felt FS1 sikrast minimum 100 m² uteareal med kvalitetskrav pr. bueining. Kvalitetskrava er stilt i reguleringsføresegn § 1.7.2, og uteareala skal ha følgjande kvalitetar:

- Hensiktsmessig utforming og god tilgjenge frå bustaden uavhengig av alder og funksjonsevne.
- Gode soltilhøve (sol på ½ arealet i 4 timar med jamdøger) og klimatisk skjerma.
- Ikkje brattare enn 1:3.
- Skjerma mot trafikk.

Administrasjonen finn at dei omsøkte tiltaka sikrar at dei ovannemnde kvalitetskrava vert oppfylt.

Vidare er tiltaket i samsvar med gjeldande krav i reguleringsplanen i høve parkering.

Tilknytning til infrastruktur og utnyttingsgrad:

Tiltaket har sikra tilkomst over gbnr. 23/509 ved erklæring tinglyst 11.7.2016 fram til veg som er open for allmenn ferdsel, jf. pbl § 27-4.

Vidare er tiltaket sikra tilkopling til kommunalt VA-anlegg, jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.

Vidare er det oppgjeve ei utnyttingsgrad på 16,35% BYA. Dette er innanfor reguleringsplanen si grense på 17% BYA.

Ansvar:

Ansvarleg søkjar, Trond Martens Sivilarkitekt (org.nr. 984702906), 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 bokstav a) og   21-2 femte ledd rammeløyve til oppføring av einebustad og støttemurar på gbnr. 23/29, i samsvar med søknad med vedlegg, journalført motteke 9.3.2018 og endra snitt- og fasadeteikningar journalført 23.4.2018.

Vidare gir Meland kommune løyve til riving av eksisterande fritidsbustad på eigedomen, jf. pbl   20-1 bokstav a), jf. bokstav a).

Plassering av tiltaket skal vere som vist på vedlagte situasjonskart journalført 23.4.2018, med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/-50 cm. Minstegrensa på 4 meter til nabogrenser er absolutt dersom ikkje anna går fram av grunngjevinga ovanfor.

Topp planerings- og m neh gd skal vere på høvesvis kote +28,28 moh og +35 moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/-20 cm, jf. vedlagte snitteikning journalført 23.4.2018.

Om utforminga av tiltaket vert det vist til vurderinga over og vedlagte snitt- og profildeikningar journalført 23.4.2018.

Rammeløyve blir gitt på følgjande vilkår:

- Seinast samstundes med søknad om igangsettingsløyve må det søkjast om løyve til tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg.
- Byggverket si plassering på tomta skal kunne dokumenterast. Slik dokumentasjon skal leggjast fram for kommunen seinast saman med førespurnad om mellombels bruksløyve/ferdigattest for oppdatering av kommunen sitt kartverk. Meland kommune krev at innm lingsdata blir sendt i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4/siste versjon).

Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre det er gitt unntak gjennom dispensasjon.

Ansvarleg søkjar skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utf rande og kontrollerande, og sj  til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf. pbl   23-4 andre ledd.

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, bustadar og adresse.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve vart gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn to år, jf. pbl   21-9.»

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

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

A10-001 Utomhusplan 1_300
A10-003 Situasjonsplan 1_500
A20-103 2.etasje 1_100
A20-104 Takterrasse 1_100
A30-301 Snitt 201 1_100
A30-302 Snitt 201 1_200
A30-303 Snitt 211 1_100
A30-304 Snitt 211 1_200
A40-402 Fasade nord 1_200
A40-403 Fasade nord 1_100
A40-404 Fasade sør 1_200
A40-405 Fasade sør 1_100
A40-406 Fasade vest 1_200
A40-408 Fasade øst 1_200
A40-409 Fasade øst 1_100
A40-407 Fasade vest 1_100
A40-406 Fasade sør - forstøtningsmur 1_200
A40-409 Fasade vest - forstøtningsmur 1_200

Mottakarar:

Mottakarar:

Ragnhild Hordvik Osmundnes
Trond Martens Sivilarkitekt

Rabben 57 5108
Bragernes torg 8 3017

HORDVIK
DRAMMEN