



Boligbygg Vest AS
Fagerdalen 4
5039 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1847 - 18/16286

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
14.08.2018

Godkjenning - GBNR 23/567, Elvaåsen - Løyve til oppføring av rekkehus på BK17

Administrativt vedtak. Saknr: 194/2018

Tiltakshavar: Boligbygg Vest AS
Ansvarleg søker: Tysseland Arkitektur AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Tysseland arkitektur AS har på vegne av tiltakshavar, Boligbygg vest AS, søkt om løyve i eitt trinn for oppføring av rekkehus med 3 bustader på gbnr 23/567 i Elvaåsen, Meland kommune (hus 30, 31 og 32). Saka omfattar søknad om løyve til tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg. Plassering og utforming av bygget skildra gjennom innsendt illustrasjonsteikning:



Ved frådelling vil eigedomen ha eit areal på om lag 811 m² og er oppgitt med to plan med samla bebygd areal (BYA) på 323,7 m², 39,9 %-BYA. Dette er innanfor gjeldande utnyttingsgrad på 40 % BYA. Planeringsnivå og topp byggehøgde (overkant tak) er oppgitt til høvesvis kote +39 moh og +48 moh.

Det blir elles vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 09.07.2018.



Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første og andre ledd. Det er ikkje kome merknadar til tiltaket. Administrasjonen vurderer at gjennomført nabovarsling er tilstrekkeleg og i samsvar med pbl § 21-3, første og andre ledd.

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Den omsøkte eigedomen ligg innanfor område BK17 og er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i Reguleringsplan for Elvaåsen, planid: 125620110003. Omsøkt bygg er i samsvar med reguleringsplanen.

Utnyttingsgrad:

Plankartet legg til grunn ei maksimal utnyttingsgrad på 40 %-BYA. Det er søkt om ei utnyttingsgrad på 29,84 %-BYA rekna ut i frå ein tomtestorleik på 835 m². Omsøkt utnytting er dermed i samsvar med regulert utnyttingsgrad og kan godkjennast.

Plassering, høgd og avstand til nabogrense:

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

Planføresegn § 3.1 nr. 2 i Reguleringsplan for Elvaåsen legg til grunn at maks mønehøgd er 9m over planeringsnivå, med utgangspunkt i regulert planeringsnivå. Planeringsnivået på omsøkte eigedom er på kote +39 moh.

Det er søkt om ei høgdeplassering på kote +39 moh. Kommunen kan godkjenne omsøkt høgdeplassering i samsvar med reguleringsplanen, jf pbl § 29-4 første ledd.

Bygningen har ei mønehøgd på 9 meter, målt frå gjennomsnittleg planert terrengnivå, og kan godkjennast i samsvar med reguleringsplanen, jf pbl § 29-4 første ledd.

Vidare er bygningen omsøkt plassert innanfor regulerte byggjegranser. Utkraga balkong kryssar byggegrense, men ettersom utspring på inntil 1 meter ikkje skal takast med i målinga mellom fasadeliv og nabogrenser, jf byggjesaksforskrifta (SAK10) § 6-3, kan administrasjonen godkjenne omsøkt plassering, jf pbl § 29-4 andre ledd.

Visuelle kvaliteter:

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

Den ubygde del 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, motorsykler, sykler o.l.»

Planføresegn § 3.1 pkt. 2 legg til grunn at det skal vere ei parkeringsdekning for bustadane på minimum 1,5 plass per bustad. Vidare skal det etablerast minimum 2 sykkelparkeringsplassar innandørs for kva bueining. Sykkelparkeringsplassane kan vere i felles anlegg eller i bod.

Vedlagte teikningar viser at regulerte krav til parkering er oppfylt.

Tilkomst:

Det følgjer av pbl § 27-4 at før «oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende.»

Den omsøkte eigeiendommen skal ha tilkomst via regulert veg o_KV01, f_KV08, og f_KV13 fram til den delen av eigeiendommen der hus 30, 31 og 32 skal byggjast.

Tilkopling til kommunalt VA-anlegg:

Det er søkt om tilkopling til kommunalt VA-anlegg i samsvar med søknad frå 123 Rør AS, journalført motteke 09.07.2018. Meland kommune godkjenner omsøkt plassering av vass- og avlaupsleidningar. Tiltakshavar er ansvarleg for at løysingande blir utført i samsvar med godkjent VA-rammeplan og Meland kommune sin VA-norm. Sjå vedlagt situasjonskart datert 03.10.2016 innsendt av ansvarleg søkjar og journalført motteke på arkivsakid 17/2095 (dokument 7).

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 09.7.2018. Ansvarleg i byggesaker står inne for at tiltaket blir utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av denne lov, jf pbl § 23-1.

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

Særskilt om støttemurar:

Det er ikkje vist støttemurar på innsendt situasjonskart i tilknytning til oppføring av bygget. Dersom det under bygging viser seg naudsynt å oppføre støttemurar som ein del av tiltaket må det sendast inn endringssøknad med situasjonsplan som viser plassering og høgde av eventuelle støttemurar. Dette må gjerast før arbeida tek til, jf reguleringsføresegna § 2.2 og § 2.5 om utforming av murar.

Avrenning mot Mjåtveitvassdraget:

I samsvar med planføresegn § 2.4 nr 7, 8 og 9, skal byggjetiltak på areal som drenerer mot Mjåtveitvassdraget sikrast mot ureining gjennom dei sikringstiltaka som framgår av godkjent utomhus- og VA-plan. Tiltakshavar og ansvarshavande for relevante funksjonsområde har ansvar for å sjå til at sikringstiltaka fungerer og at ureining ikkje skjer.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 løyve til oppføring av rekkehus på gbnr 23/567, jf søknad journalført motteke 09.07.2018.

Plassering skal vere som vist på vedlagte situasjonsplan journalført motteke 09.07.2018 og med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/-50 cm. Minstekravet på 4 meter til nabogrenser er absolutt, jf pbl § 29-4, dersom ikkje anna er sagt ovanfor. Trasé for vatn- og avlaupsleidningar blir godkjent som omsøkt.

Planeringsnivået er på kote +39 moh og topp mønehøgd på kote +48 moh, med toleransekrav i vertikalt plan på +/-20 cm, jf vedlagte situasjonsplan og snitteikningar. For utforming av tiltaket elles blir det vist til vurderinga over og vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar.

Plassering av bygningen på tomta skal dokumenterast seinast saman med førespurnad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve for oppdatering av kommunen sitt kartverk. Meland kommune krev at innmålingsdata blir sendt i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).

Før det kan søkjast om ferdigattest eller mellombels bruksløyve må følgjande areal vere ferdig opparbeida i samsvar med reguleringsplanen:

- KV13
- G04
- G05
- UA03
- UA04
- UA05
- UA06
- PPO2
- ØK06
- KV01 fram til KV08
- KV08 fram til KV13

Dei opplysningane om byggjetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir registrert i matrikkelen, jf matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustadar og adresse.

Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, jf ovanfor.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gitt, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i meir enn to år, jf pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over eller gjennom tidelgare godkjenning.

Meland kommune godkjenner at eigedomen blir knytt til kommunalt VA-anlegg på følgjande vilkår:

- Tilknyttinga skjer på dei vilkår som kommunen har fastsett i forskrift, retningsliner og leveringsavtale.
- Alle sanitærinstallasjonar skal følgje standard abonnementsvilkår for vatn og avlaup, jf kommuneforlaget.
- Tilknyttinga skal skje i kum. Melding om dokumentasjon frå utførande røyrleggjar skal sendast til kommunen når tilknyttinga er utført.
- Dersom De ønskjer å leige vassmålar må det gjevast melding om dette til kommunen.
- Gebyr skal betalast i samsvar med gjeldande gebyrregulativ, der tilknytingsgebyret for vatn er kr 20 000,- og for kloakk kr 20 000,- pr. bueining + mva.»

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

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf pbl § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av tiltaket må takast i bruk til det omsøkte formålet før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Føreliggjande vedtak er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, 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 blir 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 høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf fvl § 27b.

Gebyr for kommunen si handsaming av søknadane om byggjeløyve og tilkopling til kommunalt VA-anlegg blir ettersendt, jf høvesvis Plan- og bygningsloven § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste. Ettersom gebyret er fastsett ved forskrift kan det ikkje klagast over at det blir kravd gebyr eller over storleiken på gebyret, jf forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan likevel klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngitt.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Boligbygg Vest AS

Tysseland Arkitektur AS

Fagerdalen 4

Strandgaten 19

5039

5013

BERGEN

BERGEN