



Byggmester Knut Henanger AS
Mjåtveitstø 33A
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/2563 - 18/24852

Saksbehandlar:
Marianne Aadland Sandvik
marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.
no

Dato:
03.12.2018

Godkjenning - GBNR 10/45 - Løyve til oppføring av tremannsbustad - Holme

Administrativt vedtak. Saknr: 317/2018

Tiltakshavar: Frekhaug Utbygging AS
Ansvarleg søkjar: Byggmester Knut Henanger AS
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 løyve i eitt trinn for oppføring av tremannsbustad på gbnr. 10/45, Holme. Saka omfattar søknad om løyve til tilkopling til offentleg vass- og avlaupsanlegg.

Den omsøkte eigedomen er matrikkelført med eit areal på om lag 1567 m² og Kvalitetshjem AS står registrert som eigar. Ettersom dagleg leiar/styreleiar i Kvalitetshjem AS er den same som ansvarleg søkjar, finn ikkje administrasjonen grunnlag for å avvise søknaden etter pbl § 21-6. Vi viser til at løyve etter plan- og bygningslova ikkje inneber ei avgjerd av privatrettslege tilhøve.

Den omsøkte tremannsbustaden er oppgjeve med to plan med samla bebygd areal (BYA) på 361,6 m². Samla bruksareal (BRA) er 494 m², som er 31,53% utnytting av tomten sin storleik. Dette er innanfor grad av utnytting som er på 40 % BRA.

Det vert vist til søknad med vedlegg og søknad om løyve til tilkopling til offentleg vatn og avlaup, journalført motteke 31.10.2018.

VURDERING:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla utan merknadar. Administrasjonen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

Lov- og plangrunnlag:

Oppføring av tremannsbustad er tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a), og er søknadspliktig med krav om ansvarleg føretak, jf. §§ 20-3, jf. 20-2.

Den omsøkte eigedomen er omfatta av Reguleringsplan for Øvre Holsbergstien, planid: 125620140001, og er satt av til byggeområde for konsentrerte småhus, BKS7. I planføresegn § 3.3 nr. 1 og 3 står det at BKS7 kan bebyggast med rekkjehus/fleirmannsbustad. I følgje tabellen i same føresegn kan BKS7 ha ei utnytting %BRA på 40%. Oppføring av tremannsbustad er etter dette i samsvar med regulert formål, jf. pbl § 1-6 andre ledd.

Rekkefølgjekrav:

Planføresegn § 2.3 nr. 5 legg til grunn at leikeområde f_BLK5 skal vere ferdig tilrettelagt med sandleikeplass på min. 200 m² før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest til bustadane i området BKS7.

Om opparbeidinga av leikeplassen følgjer det av planføresegn § 3.1 nr. 2 pkt. 3 og 4 at leikeplassen skal ha følgjande kvalitetar: *«Leikeplassar skal plasserast og utformast slik at dei er eigna for lek og opphald heile året, og kan nyttast av ulike aldersgrupper. Det skal leggjast til rette for samhandling mellom barn, unge og vaksne.»*

Planføresegn § 3.1 nr. 4 legg til grunn at f_BLK5 også skal nyttast som naturleikeplass. Området skal ha universell tilkomst frå nærliggjande bustadområde og parkeringsplass, men skal oppretthalde karakteren av naturområde. Arealet skal etablerast med element som sittebenk, klatretau, sklier, klatrenett m.m. Naturleg vegetasjon, spesielle treklynger, utsiktspunkt og verdifull vegetasjon skal bevarast i størst mogleg grad.

Vidare skal f_BLK5 etter planføresegn § 3.1 nr. 6 og 12 opparbeidast med min. 200 m² sandleikeplass og ha universell tilkomst. Leikeplassen skal opparbeidast med sandkasse, bord/benk og minst to leikeapparat.

Det er gitt løyve til opparbeiding av leikeplassen i vedtak datert 6.10.2017, saksnr. 268/2017. Kommunen føreset at dette vert fylgt opp og opparbeida før det vert søkt om bruksløyve/ferdigattest til bustadane.

Tiltaket si plassering, høgd og avstand til nabogrenser:

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

Det følgjer av planføresegn § 2.1 nr. 1 at nye bygg skal plasserast innanfor byggjegrensa vist på plankartet. Mindre tiltak og parkeringsplassar på bakken kan plasserast utanfor regulert byggjegrense.

Oppmålingsdata vedlagt søknaden viser at den omsøkte bustaden er plassert innanfor regulert byggjegrense. Situasjonkartet viser at parkeringsplassen kjem utanfor byggjegrensa på enkelte punkt. Dette er i samsvar med reguleringsplanen og kan godkjennast med heimel i pbl § 29-4 andre ledd.

Vidare legg reguleringsføresegn § 3.3 nr. 1 til grunn ei maksimal byggehøgd på kote +68,5 moh for BKS7. Tremannsbustaden er omsøkt med plassering på topp overkant golv på kote +59,7 moh og topp mønehøgd

på kote +66 moh. Dette utgjør ei høgd på 6,3 moh. Høgda kan etter dette godkjennast etter pbl § 29-4 første ledd.

Bustaden skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart og terrengprofilar, journalført motteke 31.10.2018, og oppførast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført same dato.

Tiltaket si utforming og utsjånad:

Det følgjer av pbl §§ 29-2, jf. 29-1, at «[e]thvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»

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

Utnyttingsgrad, parkering og uteareal:

Administrasjonen føreset at tiltakshavar syt for at bueingane har minimum 50 m² uteareal med kvalitetar som vist i planføresegn § 3.1 nr. 1, samt tilstrekkeleg leikeareal etter nr. 2.

Det omsøkte tiltaket er i samsvar med regulert utnytting, jf. planføresegn § 3.1 nr. 1.

Planføresegn § 4.6 nr. 1 legg opp til 2 parkeringsplassar til bil pr. bustadeining innanfor BKS7. Vedlagte situasjonskart viser parkeringsplassar for 6 bilar på den omsøkte eigedomen, og er dermed i samsvar med regulert krav til parkering.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 31.10.2018. Ansvarleg i byggjesaker står inne for at tiltaket vert utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av denne lova, 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.

Vatn og avlaup:

Det omsøkte tiltaket skal koplant til kommunalt vass- og avlaupsanlegg som vist til i søknad om tilkopling, journalført motteke 31.10.2018.

Vedlagt søknad om tilkopling ligg tinglyst erklæring om rett til plassering av avlaupsleidning over gbnr. 10/47. Rett til framføring av avlaup er dermed sikra i samsvar med pbl § 27-2.

I samband med søknad om løyve til opparbeiding av veg, vatn og avlaup fram til blant anna gbnr. 10/45, har eigar av gbnr. 10/40, Boligsenteret Bergen Prosjekt AS, gitt privat rett til framføring av tiltaket i erklæring datert 17.2.2015. Tilkopling til kommunalt vatn via den private leidningen er dermed sikra i samsvar med pbl § 27-1.

Tilkomst:

Eigar av gbnr. 10/40, Boligsenteret Bergen Prosjekt AS, gav rett til opparbeiding av vegtilkomsten i 2015. Tilkomsten er dermed sikra i samsvar med pbl § 27-4.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav a) løyve til oppføring av tremannsbustad på gbnr. 10/45, jf. søknad journalført motteke 31.10.2018.

Plassering av tiltaket skal vere som vist på vedlagte situasjonskart, journalført motteke 31.10.2018, og med eit toleransekrav i horisontalt plan på inntil +/-50 cm. Minstekravet på 4 meter til nabogrenser er likevel absolutt, jf. pbl § 29-4, dersom ikkje anna er sagt ovanfor. Trasè for vatn- og avlaupsleidingar vert godkjent i samsvar med leidningskart og situasjonsplan vedlagt søknad om tilkopling frå Hjelmås VVS AS.

Topp overkant golv og topp mønehøgde skal vere på respektivt kote +59,7 moh og +68,5 moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/-20 cm, jf. vedlagte situasjonsplan og snitteikningar journalført 31.10.2018. For utforming av tiltaket elles vert det vist til vurderinga over og vedlagte plan- og fasadeteikningar journalført same dato.

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 vert sendt i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).

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.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. 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.

Meland kommune godkjenner at eigedomen vert 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. Ta kontakt med kommunen si driftsavdeling for tilvising av plassering. 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 i 2018 for vatn er kr. 20 000,- og for kloakk kr. 20 000,- pr. bueining + mva.»

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:

Teikningar
Gjennomføringsplan, ansvarsrett
Situasjonsplan, teikning
Søknad om tilkopling og utføring av sanitæranlegg GBNR 10/45
Sit.plan GBNR 10_45

Kopi til:

Frekhaug Utbygging AS	Mjåtveitflaten 55	5918	FREKHAUG
-----------------------	-------------------	------	----------

Mottakarar:

Byggmester Knut Henanger AS	Mjåtveitstø 33A	5918	FREKHAUG
-----------------------------	-----------------	------	----------