



Villanger & Sønner A/S
Kvassnesvegen 45
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/892 - 14/2403

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

Dato:
24.02.2014

Godkjenning - oppføring av bustad i Rotevikshaugen, gnr 4 bnr 42.

Administrativt vedtak. Saknr: 12/2014

Saksutgreiing:

Omsøkt tiltak og planstatus:

Det vert vist til søknad stempla motteke 24.02.2014 om løyve til oppføring av ein bustad på gbnr 4/42 i Meland kommune, jf plan- og bygningsloven § 20-1. Det vert vidare vist til opplysningar om endringar i søknad kva gjeld mønehøgde og plassering, stempla motteke 26.11.2013.

Gbnr 4/42 er i Reguleringsplan for Beitingen (arealplanid 125619981214) avsett til bustadforemål. I bebyggelsesplan for Beitingen bustadfelt (arealplanid 125619990818) er eigedomen vist med maksimal mønehøgde på 31,5 moh. Omsøkt tiltak er etter innsendte endringar motteke 26.11.2014 i samsvar med plangrunnlaget og krev ikkje dispensasjon.

Nabovarsel:

Søknaden vart nabovarsla første gong i august og september 2013, då med dispensasjonssøknad frå reguleringsplanen sitt krav til maksimal mønehøgde og byggegrenser. Det kom inn merknader frå 6 naboeigedommar, som alle protesterte mot omsøkte dispensasjonar.

På bakgrunn av nabomerknadene har tiltakshavar gjort endringar i tiltaket ved at mønehøgde er senka til reguleringsplanen sitt krav og plasseringa av bustaden er innafor byggegrensene i planen. Endringane er nabovarsla til dei eigedomane som protesterte, og det er ikkje komen inn nye merknader. Varslinga vert etter dette rekna som tilstrekkeleg, jf pbl § 21-3.

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

Tiltaket skal plasserast som vist på vedlagte situasjonsplan motteke 26.11.2013 og oppførast i samsvar med vedlagte teikningar og profilar motteke same dato. Møneretning vert godkjent i samsvar med føresegnene til bebyggelsesplanen § 2.2, då søknaden er grunngjeve og kan forsvarast ut frå terrengmessige og estetiske omsyn. Slik føresegna er utforma krev 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 elles i samsvar med gjeldande krav til plassering, høgde og avstand frå naboeigedomar og omliggjande byggverk, jf pbl § 29-4.

Utnytingsgrad, parkering og utandørs opphaldsareal:

Omsøkte tiltak stettar kravet til 25 % BYA i reguleringsføresegnene. Samla BYA, inkludert garasje og biloppstillingsplass, er oppgjeve til 20,3 %.

Reguleringsplanen eller bebyggelsesplanen for eigedomen inneheld ikkje føresegner om minstekrav til uteopphaldsareal (MUA). Vedlagt situasjonsplan viser at tiltaket stettar krava til uteopphaldsareal i føresegnene til kommuneplanen sin arealdel (250 m²), jf pbl § 28-7.

Tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg:

Meland kommune godkjenner at gbnr 4/42 vert tilkopla kommunalt vass- og avlaupsanlegg for ein bueining, på dei vilkår som går fram av vedtaket nedanfor, jf søknad om vedlagte kart og teikningar, stempla motteke 26.11.2013.

Vedtak

Meland kommune gjev i medhald av pbl § 20-1 løyve til oppføring av einebustad på gbnr 4/42, jf søknad stempla motteke 31.10.2013, med seinare innkomne endringar innstempla 26.11.2013.

Plasseringa av bygget skal vere som vist på vedlagte situasjonsplan stempla motteke 26.11.2013, med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50cm. Minstegrensa på 4m til nabogrenser er likevel absolutt.

Topp overkant golv på grunnplan og topp mønehøgde skal vere respektivt på kote 23,6 og 31,5 moh, og med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20cm, jf vedlagte profildeikningar stempla motteke 31.10.2013. I høve til utforminga av tiltaket vert det vist til vurderinga over og vedlagte situasjonsplanar og teikningar stempla motteke same dato.

Byggverket si plassering på tomte 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.

Dei opplysningar om byggetiltak 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.

Godkjenning av ansvarsrettar:

Føretak	Godkjenningsområde for funksjon og ansvar
Villanger & Sønner AS Organisasjonsnummer 925 580 376 Sentral godkjenning	SØK heile tiltaket (tkl. 1) UTF tømrrarbeid, 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 Organisasjonsnummer 986 462 929 Lokal godkjenning	KUT fuktsikring våtrom/lufttettleik bustad (tkl. 1)
Sotra Takstol AS Organisasjonsnummer 986 732 799 Sentral godkjenning	PRO boligens 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)

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at dispensasjon og byggjeløyve vart gjeve, fell både dispensasjon og byggjeløyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn to år, jf. pbl. § 21-9.

Tiltaket skal utførast i samsvar med krav og vilkår gjeve i eller i medhald av Plan- og bygningsloven, så framt ikkje anna er bestemt ovanfor.

Tilkopling til offentleg vassanlegg:

Meland kommune godkjenner at gbnr. 4/42 vert tilknytt kommunalt vass- og avlaupsanlegg med ein bueining på følgjande vilkår, jf. søknad stempla motteke 31.10.2013 og vedlagte kart og teikningar motteke same dato:

- Tilkoplinga 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.
- Tilkopling skal skje i kum. Melding med dokumentasjon frå utførande røyrleggjar skal sendast kommunen når tilkoplinga er utført.
- Dersom De ønskjer å leige vassmålar må det gjevast melding til kommunen.
- Gebyr skal betalast i samsvar med gjeldande gebyrregulativ. P.t. er gebyret kr. 20 000,- (2 x kr. 10 000,-) + mva. for tilkopling til offentleg vatn- og avlaupsanlegg.

Vedtaket er gjort med heimel i Plan- og bygningslova og Vass- og avløpsanleggslova, og administrativt fatta i medhald av delegert mynde.

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.”

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

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Kopi til:

Linn Elise Breivik Nilsen og Frode
Kristoffersen

Holsbergstien 5 5918

FREKHAUG

Mottakere:

Villanger & Sønner A/S

Kvassnesvegen 45 5914

ISDALSTØ