



Arkitektkontoret Børtveit og Carlsen AS
Postboks 12
5907 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/1308 - 14/17044

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

Dato:
07.11.2014

Godkjenning - Gbnr 9/23 - Løyve til oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad

Administrativt vedtak. Saknr: 321/2014

Tiltakshavar: Merethe og Baste Tveito
Ansvarleg søkjar: Arkitektkontoret Børtveit og Carlsen AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Det vert vist til søknad journalført 17.9.2014 om løyve til oppføring av tilbygg til eksisterande bustad på gbnr 9/23, Hjertås i Meland kommune.

Ansvarleg søkjar har skildra tiltaket slik:

«Selve tilbygget har et omfang på BRA=49,5 kvm. I tillegg kommer åpent overdekket areal i forbindelse med utvidet terrasse mot sør, da størstedelen av denne ligger over 0,5m over terreng. Åpent overdekket areal utgjør BRA=49,0 kvm. Dette gir et samlet areal BRA på 98,5 kvm for hele tiltaket.

Eiendommen har et areal på 2156,9 kvm (matrikkel-opplysninger/målt på digitalt kartgrunnlag). En tomteutnyttelse tilsvarende BYA=539,2 kvm.

Eksisterende situasjon med bolig, garasje og terrasse har et samlet areal på BYA=249,8 kvm. Dette tilsvarer 11,6%. Ved planlagt tiltak økes arealet til BYA=342,1 kvm, som utgjør BYA 15,9%.

Arealberegningene omfatter bolig, garasje, utendørs basseng og åpent overdekket areal. Beregningene viser at planlagt tiltak ligger godt innenfor bestemmelser gitt i gjeldende reguleringsplan».

Det vert elles vist til søknad motteke 17.9.2014.

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

VURDERING:

Planstatus og utnyttingsgrad:

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i *Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane* [arealplanid: 125620010502] er avsett til område for eksisterande bustader. Grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA, jf reguleringsføresegnene § 5. Tiltaket held seg innanfor denne grensa med ei ny utnyttingsgrad på 15,9 %.

For vurdering av utnyttingsgrad vert det vist til e-post frå sakshandsamar Bjarte Buanes til ansvarleg søkjar sendt 31.3.2014.

Tiltaket krev heller ikkje dispensasjon frå det generelle forbodet mot tiltak i strandsona, jf pbl § 1-8. Det vert vist til drøfting i referatet frå førehandskonferansen i saka.

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje motteke merknader.

Tekniske krav til byggverk:

Ansvarleg søkjar har opplyst at omsøkt tilbygg ikkje vil stette krava i TEK 10 i høve til tekniske krav til byggverk, jf pbl § 31-2, første ledd. Som resten av bustaden vil tilbygget derimot stette krava i TEK 97. Administrasjonen vurderer at tiltaket ikkje inneber hovudombygging, slik ansvarleg søkjar òg har gjort gjeldande. Kommunen finn då uansett ikkje grunnlag for å stille krav om oppgradering av heile bustaden til gjeldande krav til energikrav og tilgjengeleg bueining.

Ansvarleg søkjar har gjort gjeldande at oppføring av tilbygget i samsvar med gjeldande energikrav og krav til tilgjengeleg bueining i TEK10 ikkje er relevant og dertil vil innebere «uforholdsmessige kostnader». Og vidare at ombygginga i samsvar med det som er planlagt er «forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk», jf pbl § 31-2, fjerde ledd. Administrasjonen er samd i dette og viser til grunnleggjendane i søknaden. På denne bakgrunn gjev administrasjonen unntak frå TEK10 for energikrav og krav til tilgjengeleg bueining.

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

Tiltaket skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart stempla godkjent 7.11.2014 og oppførast i samsvar med vedlagte teikningar og profilar stempla godkjent same dato.

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.

Ansvarsrettar:

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Det er søkt om følgjande ansvarsrettar:

Føretak	Godkjenningsområde
Arkitektkontoret Børtveit og Carlsen AS Org.nr 911 678 403 Sentral godkjenning	SØK, (tkl 1) PRO, Arkitekturprosjektering (tkl 1)
Seim Bygg AS Org.nr 984 330 324 Sentral godkjenning	UTF, Tømrararbeid, riving og miljøsanering, ventilasjon og klimainstallasjonar (tkl 1)
Fløysand VA AS Org.nr 987 774 525 Sentral godkjenning	UTF, utvendig og innvendig rørarbeid (tkl 1)
Brødrene Myking Maskinstasjon AS Org.nr 967 497 029 Sentral godkjenning	UTF, grunn- og betongarbeid (tkl 1)

VEDTAK:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a og c, vert det gjeve løyve til tiltak i eitt trinn for oppføring av tilbygg og fasadeendring på gbnr 9/23, jf søknad journalført 17.9.2014. Grunngevinga går fram av saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.

Plasseringa av tilbygget skal vere som vist på vedlagte situasjonskart stempla godkjent 7.11.2014, med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm. Minstegrensa til nabogrenser er likevel absolutt. I høve til utforminga av tiltaket vert det vist til vurderinga over og vedlagte situasjonsplanar og teikningar stempla godkjent 7.11.2014.

Ansvarsrettar vert godkjent som omsøkt, jf ovanfor.

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. Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at byggjeløyve vart gjeve, fell løyvet 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 bygningslova, så framti ikkje anna er bestemt ovanfor.»

Saka er handsama og avgjort administrativt 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 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 vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen. Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr 14/1308.

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

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

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

GBNR 9-23 - Godkjente teikningar

Mottakere:

Arkitektkontoret Børtveit og Carlsen Postboks 12
AS
Baste Tveito

5907

ALVERSUND