



Byggmester Knut Henanger
Orrhøyflaten 3
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/3092 - 16/1070

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

Dato:
20.01.2016

Godkjenning - GBNR 22/98 - Løyve til oppføring av einebustad - Floghaugane, Mjåtveit

Administrativt vedtak. Saknr: 16/2016

Tiltakshavar: Kvalitetshjem AS
Ansvarleg søkjar: Byggmester Knut Henanger
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Ansvarleg søkjar har på vegne av tiltakshavar Kvalitetshjem AS søkt om løyve i eitt trinn for oppføring av einebustad med utleigedel, garasje (ca 43,5 m² BRA) og bod (12,8 m² BRA) på gbnr 22/98 på Mjåtveit i Meland kommune. Saka omfattar søknad om tilkopling til kommunalt VA-anlegg, jf søknad journalført motteke 1.12.2015.

Bustaden er på to plan med totalt BRA oppgjeve til 239 m² inkludert parkeringsareal på terreng (36 m²). Samla utnyttingsgrad er oppgjeve til på 31,26 % BYA, som ligg innanfor reguleringsplanen si grense på 35 % BRA. Topp overkant golv og topp mønehøgde er oppgjeve til høvesvis kote 43,10 og 47,80 moh. Det vert vist til søknad med vedlegg journalført 27.11.2015 i sin heilskap.

Søknaden om oppføring av frittliggande garasje og bod vert handsama i eige vedtak etter avgjerd i høve til bustadoppføringa, sjå arkivsakid 16/167, men det er teke omsyn til plassering og storleik ved berekning av utnyttingsgrad. Søknaden er oppdelt i samsvar med praksis i kommunen fordi det vert vurdert at bustaden og garasjen er to ulike tiltak. Ansvarsrettane gjeld begge tiltak.

VURDERING:

Nabovarsling:

Tiltaket vart nabovarsla 9.11 og 10.11.2015 i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Det er ikkje merknader til tiltaket.

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 22/98 er ein parsell på om lag 683 m² som gjennom *Reguleringsplan for Mjåtveitmarka* (arealplanid 125620060002) er regulert til byggeområde for bustad (planområde B22). Grensene for matrikkeleininga vart endra gjennom delegert vedtak om deling og arealoverføring, sak 15/2099, DS 324/2015, samt etterfølgjande kart- og oppmålingsforretning.

Tiltaket er i samsvar med plangrunnlaget og det er ikkje trong for dispensasjon.

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

Bustaden skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart og terrengprofilar journalført motteke 27.11.2015, og oppførast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke same dato.

I forhold til trasé og tilkoplingspunkt var vass- og avlaupsleidingar vert det vist til søknad om tilkopling med vedlagt situasjonskart dagsett 8.11.2015 og snitt- og planteikningar dagsett 20.11.2015 frå Hjelmsås VVS AS, jf òg nedanfor om godkjenning av tilkopling.

Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket med dette stettar krava i plan- og bygningslova til utforming, funksjon og utsjånad, jf pbl §§ 29-1 – 29-2. Tiltaket vert vidare vurdert å vere i samsvar med gjeldande krav til plassering, høgde og avstand frå naboeigedomar og omliggjande byggverk, jf pbl § 29-4 og dei rammar som elles er sett for tiltaket i gjeldande reguleringsplan.

Utnyttingsgrad, parkering og utandørs opphaldsareal:

Tiltaket er i samsvar med gjeldande krav i kommuneplanen sin arealdel i høve til utnyttingsgrad, parkering og opparbeiding av uteopphalds- og leikeareal.

Godkjenning av ansvarsrettar:

Det er søkt om følgjande ansvarsrettar:

Føretak:	Godkjenningsområde:
Byggmester Knut Henanger Org.nr: 985 477 647 Sentral godkjenning	SØK, Ansvarleg søkjar (tkl 1) PRO, Konstruksjonssikkerheit (tkl 1) UTF, Overordnet ansvar for utførelse (tkl 1)
Rock Partner AS	UTF, grunnarbeid og landskapsutforming (tkl 1)

Org.nr 991 884 203 Lokal godkjenning	
Hjelmås VVS AS Org.nr: 988 410 586 Sentral godkjenning	PRO, Sanitæranlegg med tilhørende leidningsnett (tkl 1) UTF, Sanitæranlegg med tilhørende leidningsnett (tkl 1)
Vest Oppmåling AS Org.nr: 987 321 679 Lokal godkjenning	PRO, Oppmålingsteknisk prosjektering, plassering av bygg (tkl 1) UTF, Plassering av bygg (tkl 1)
Byggm. Øyvind Litangen Org.nr: 911 913 038 Sentral og godkjenning	Kontroll, Kontroll av våtrom og lufttetthet i bustad (tkl 1)
Karl Petters Tegnastue AS Org.nr 976 118 383 Sentral godkjenning	PRO, Arkitektur/Bygningsutforming (tkl 1)

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

Tilkopling til kommunalt VA-anlegg:

Gjennom søknaden er det opplyst at bueiningane på bnr 175 skal koplast til kommunalt VA-nett i samsvar med søknad med vedlegg frå Hjelmås VVS AS journalført motteke 1.12.2015.

Rett til å føre avlaupsleidning og vassleidning over naboeigedom, alternativt rett til å «knytte seg til felles ledningsnett», må vere på plass før kommunen kan godkjenne mellom anna oppføring av bygning. Plan- og bygningslova kap 27 stiller krav om at rettar som sikrar tilkopling til godkjent VA-anlegg må «være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende», jf pbl §§ 27-1 (vassforsyning) og 27-2 (avlaup).

Med tilvising til avtale mellom eigedomane gnr 22 bnr 42 og 98 (heimelshavar til begge er Kvalitetshjem AS) og gbnr 22/166 journalført motteke 11.12.2015 godkjenner Meland kommune at gbnr 22/98 vert tilkopla kommunalt vassforsyningsanlegg, jf pbl § 27-1, i samsvar med søknad med vedlegg frå Hjelmås VVS AS. Løyyet gjeld på dei vilkår som går fram av nedanstående vedtak.

Vegtilkomst:

Eigedomen har etter dette dokumentert vegtilkomst i samsvar med pbl § 27-4 og reguleringsplanen som gjeld for eigedomen. Vegtilkomst vist på situasjonsplan vedlagt søknaden er i samsvar med reguleringsplanen og krev difor ikkje løyye til utvida bruk av avkjørsel frå kommunal veg, jf veglova § 40, 1. ledd.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 løyve til oppføring av ny einebustad med utleigedel på gbnr 22/98, jf søknad journalført 27.11.2015, supplert sist 11.12.2015.

Plasseringa av tiltaket skal vere som vist på vedlagt situasjonsplan journalført motteke 27.11.2015 og med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm. Minstekravet på 4m til nabogrenser er likevel absolutt, jf pbl § 29-4 dersom ikkje anna er sagt ovanfor. Trasé for vatn- og avlaupsleidningar 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 43,10 og 47,80 moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm, jf vedlagt situasjonsplan og snitteikningar journalført motteke 27.11.2015. For utforming av tiltaket elles vert det vist til vurderinga over og vedlagte plan- og fasadeteikningar journalført motteke same dato.

Plassering av bygg 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 (verson 4).

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf Matrikellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.

Ansvarsrettar vert godkjent som omsøkt, jf vurderinga ovanfor. Ansvarleg søker skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf pbl § 23-4, andre ledd.

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 tilknytt 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, Kommuneforlaget.
- Tilknyttinga skal skje i kum. Melding med dokumentasjon frå utførande røyrleggjar skal sendast kommunen når tilknyttinga er utført.
- Dersom De ønskjer å leige vassmålar må det gjevast melding til kommunen.
- Gebyr skal betalast i samsvar med gjeldande gebyrregulativ er tilknytingsgebyret for vatn kr 10 000,- og for kloakk kr 10 000,- + mva (pr bueining, totalt kr 40 000,-).»

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 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. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. 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. forvaltningslova §§ 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

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

teikningar

GBNR 22-98 - Situasjonsplan

GBNR 22-98 - Terrengprofilar

Kopi til:

Kvalitetshjem AS

Orrhøyflaten 1

5918

FREKHAUG

Mottakere:

Byggmester Knut Henanger

Orrhøyflaten 3

5918

FREKHAUG