



Majo Eiendom AS
Lindåsveien 154
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/338 - 14/6547

Saksbehandlar:
Bjarte Buanes
bjarte.buanes@meland.kommune.no

Dato:
02.05.2014

GODKJENNING - RIVING AV EKSISTERANDE HYTTE OG OPPFØRING AV NY EINEBUSTAD PÅ GBNR. 9/34 OG 41 I MELAND KOMMUNE

Administrativt vedtak. Saknr: 109/2014

Eigedom: Gbnr. 9/34 og 41

Byggjeplass: Hjertås

Tiltakshavar: Ole Andre Skage

Ansvarleg søkjar: Majo Eigedom AS

Planstatus: Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane – byggjeområde for hytter og bustader, jf. arealplanID 125620010502

Søknad om: Riving av eksisterande hytte og oppføring av ny einebustad, jf. pbl. § 20-1.

Saksutgreiing:

Det vert vist til søknad innstempla 29.1.2014 om løyve til riving av eksisterande hytte og oppføring av einebustad på gbnr. 9/34 og 41 i Meland kommune, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1.

Gjennom vedtak frå Meland kommune av 4.3.2014 vart det gitt naudsynt utsleppsløyve tilknytt den omsøkte bustaden, jf. DNT-sak 30/2014. Søknaden om byggjeløyve vart med dette rekna som komplett og klar for handsaming, jf. pbl. §§ 21-2, 21-5 og § 27-1 m/ tilhøyrande forskrift (SAK10).

Vurdering:

Planstatus:

Gbnr. 9/34 og 41 er i *Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane* avsett som byggjeområde for hytter/bustader, jf. arealplanID 125620010502. Det omsøkte tiltaket er i samsvar med dette planformålet.

Vidare inneheld reguleringsplanen følgjande føresegner om tiltak innanfor områda for eksisterande hytter og bustader, jf. § 5:

På dei regulerte areala kan eksisterande hytter byggjast om til heilårsbustader og tomteområder med bustader kan fortettast, der dette høver.

Dette gjeld ikkje g.nr.9 b.nr.56 og 47, som berre kan brukast til hytte.

Utnyttingsgraden, inkl. eksisterande bebygd areal, skal ikkje overstiga % BYA = 25 %.

Ved ombygging frå hytte til bustad må vegtilkomst, parkering, vassforsyning, avlaup og straumforsyning løysast ved tilkopling til dei fellesanlegg som vert opparbeida ved tilretteleggjing av det regulerte området.

For øvrig gjeld føresegnene under § 4 også for hytte-/ bustadområdene som inngår i reguleringsområdet, så langt dette høver.

Administrasjonen finn at det omsøkte tiltaket óg er i samsvar med gjeldande planføresegner, jf. vurderinga nedanfor.

Nabovarsling:

Søknaden om riving og bustadoppføring vart nabovarsla 13.12.2013 og det er innan fastsett frist ikkje motteke merknadar til tiltaket. Varslinga vert rekna som tilstrekkeleg, jf. pbl. § 21-3.

Riving av eksisterande hytte:

Hytta som skal rivast er merka av på vedlagte situasjonskart innstempla 29.1.2014.

Om krav til avfallsplan, avfallshandsaming og sluttrapport vert det vist til SAK10 §§ 9-5 – 9-9. Sluttrapporten skal følgje søknad om ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 fjerde ledd.

Dersom eigedomen er pantsatt må det sendast inn ein erklæring om samtykke til riving frå panthavar før rivingsarbeida kan gjennomførast, jf. pbl. § 21-3 tredje ledd.

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

Den nye bustaden skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart og profildeikningar motteke 29.1.2014 og oppførast i samsvar med vedlagte plan- snitt og fasadeteikningar av same dato. Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket med dette stettar gjeldande krav til utforming, funksjon og utsjånad fastsett høvesvis gjennom reguleringsføresegnene og pbl. §§ 29-1 – 29-3.

Tiltaket er vidare vurdert til å vere i samsvar med gjeldande krav til plassering, høgde og avstand frå naboiegdommar og omliggjande byggverk fastsett høvesvis gjennom reguleringsføresegnene og pbl. § 29-4. I forhold til avstand til naboiegdomen gbnr. 9/40 vert det vist til motteke erklæring frå heimelshavar Gjermund Dyrnes dagsett 12.9.2013, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b.

Utnyttingsgrad, parkering og utandørs opphaldsareal:

Reguleringsplanen opnar for ein utnytting av tomta på inntil 25%-BYA, jf. planføresegn 5. Det omsøkte tiltaket held seg innanfor dette kravet med ein samla utnyttingsgrad på 22,19%-BYA.

Reguleringsplanen inneheld ikkje konkrete angitte krav til tal på parkeringsplassar, men tiltaket stettar uansett kravet i KPA om parkeringsdekning for minst to bilar pr. einebustad.

Reguleringsplanen inneheld heller ikkje føresegnar om minstekrav til uteopphaldsareal (MUA), medan vedlagte situasjonskart viser at tiltaket stettar krava til uteopphaldsareal i føresegnene til kommuneplanen sin arealdel (250m²), jf. pbl. § 28-7.

Tilknytting til infrastruktur:

Tilknytting til kommunalt vassforsyningsanlegg vert godkjent som omsøkt, jf. pbl. § 27-1 og søknad m/ vedlegg dagsett 24.1.2014. Om vilkår for tilkopling vert det vist til vedtaket nedanfor.

Som nemnd innleiingsvis vart det gjennom kommunen sitt vedtak av 4.3.2014 i DNT-sak 30/2014 gitt naudsynt løyve til utslepp av avlaupsvatn på nærmare vilkår, jf. pbl. § 27-2 første ledd.

Tiltaket gir ikkje ny eller endra tilkomst, saml. pbl. § 27-4 og Veglova § 40.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar vert godkjent som omsøkt:

Føretak	Godkjenningsområde for funksjon og ansvar
Majo Eigedom AS Organisasjonsnummer 986462929 Snetral godkjenning	SØK (tkl. 1) PRO plassering av byggverk (tkl. 1) UTF riving av eksisterande hytte, tømrararbeid (inkl. våtrom) og ventilasjonsanlegg (tkl. 1)
Boligpartner AS Organisasjonsnummer 967 245 514 Sentral godkjenning	PRO utforming av bygning (bygningfysikk) inkl. grunnmur, fundament, våtrom og ventilasjon (tkl. 1)

O. K. Charter AS Organisasjonsnummer 942 342 713 Lokal godkjenning	UTF grunn- og terrengarbeid inkl sprenging og grøfter, komp. Betongarbeid, ringmur, fundamenter, radonsikring og pipe (tkl. 1)
Lindås kommune avd. Geodata Organisasjonsnummer 935 084 733 Lokal godkjenning	UTF Byggplassering (tkl. 1)
Stendal VVS AS Organisasjonsnummer 980 626 180 Sentral godkjenning	PRO utv. stikkledning m/ slamfråskiljar og sanitæranlegg i bustad (tkl. 1) UTF utv. stikkledning m/ slamfråskiljar og sanitæranlegg i bustad (tkl. 1)
Villanger & Sønner AS Organisasjonsnummer 925 580 376 Sentral godkjenning	KONT lufttettleik bustad og fuktsikring våtrom (tkl. 1)

Vedtak

Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 løyve til riving av eksisterande hytte på gbnr. 9/34 i samsvar med søknad innstempla 29.1.2014. Om gjennomføringa vert det vist vurderinga over. Løyve til riving vert gitt på følgjande vilkår: Dersom eigedomen er pantsatt må det sendast inn ein erklæring om samtykke til riving frå panthavar før rivingsarbeida kan gjennomførast.

Vidare gir kommunen i medhald av pbl. § 20-1 løyve til oppføring av einebustad på gbnr. 9/34 og 41 i samsvar med søknad m/ vedlegg innstempla 29.1.2014.

Plasseringa av tiltaket skal vere som vist på vedlagte situasjonskart og terrengprofilar innstempla 29.1.2014, med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50cm. Minstegrensa på 4m til nabo-grenser er absolutt, med unntak av nabogrense mot gbnr. 9/40 i samsvar med erklæring fra eigar av gbnr. 9/40 dagsett 12.9. 2013.

Topp planert byggjegrund og topp mønehøgde skal vere på respektivt kote 48,4 og 56,6moh., med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20cm, jf. vedlagte profil- og snitteikningar av 29.1.2014.

Om utforminga av tiltaket vert det vist til vurderinga over og vedlagte situasjonskart og plan-, snitt- og fasadeteikningar stempla motteke 29.1.2014.

Ansvarsettar vert godkjent som omsøkt, jf. vurderinga over.

Meland kommune godkjenner vidare at at gbnr. 49/34 og 41 vert tilkopla kommunalt vassforsyningsanlegg på følgjande vilkår, jf. søknad m/ vedlegg innstempla 24.1.2014:

- Tilkoplinga skjer på vilkår fastsett i forskrift, retningsliner og leveringsavtale.
- Alle sanitærinstallasjonar skal følgje standard abonnementsvilkår for vatn og avlaup.
- Tilkopling skal skje i kum.
- Melding m/ dokumentasjon frå UTF røyrleggjar skal sendast kommunen når tilkopling 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. 10.000,- + mva. for tilkopling til offentleg vassforsyningsanlegg.

I høve til utslepp vert det vist til vilkår i vedtak om utsleppsløyve av 4.3.2014 i DNT-sak 30/2014.

Byggverket si plassering på tomta skal kunne dokumenterast. Slik dokumentasjon skal sendast kommunen for oppdatering av kartverket. Meland kommune krev at innmålingsdata vert sendt i KOF- eller SOSI-filformat. Dokumentasjonen skal sendast inn seinast saman med førespurnad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve.

Opplysningar om bygget som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf. Matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustadar og adresse.

Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år eller dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn to år, jf. pbl. § 21-9.

Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av Plan- og bygningsloven, så fram det ikkje er gitt unntak.

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.

Vedtaket er gjort med heimel i Lov om vass- og kloakkavgifter og Plan- og bygningsloven, og etter delegert fullmakt frå rådmannen.

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

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Kopi til:
Ole Andre Skage