



Olafia Zoega

Referanser:

Dykkar:

Vår: 17/2095 - 17/18396

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

06.10.2017

Godkjenning - GBNR 23/567 - Løyve til oppføring av einebustad med utleigedel - Elvaåsen

Administrativt vedtak. Saknr: 255/2017

Tiltakshavar:

Boligbygg vest AS

Ansvarleg søkjar:

Tysseland arkitektur AS

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1.

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Tysseland arkitektur AS har på vegne av tiltakshavar, Boligbygg vest AS, søkt om løyve i eitt trinn for oppføring av einebustad med utleigedel på gbnr. 23/567 i Elvaåsen, Meland kommune. Saka omfattar søknad om løyve til tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg.

Ved frådelling vil eigedomen ha eit areal på om lag 461 m² og er oppgjeve med tre plan med samla bebygd areal (BYA) på 142 m². Dette er innanfor gjeldande utnyttingsgrad på 35% BYA. Planeringsnivå og topp mønehøgde er oppgjeve til høvesvis kote +34 moh og +43,3 moh.

Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 6.9.2017, 12.9.2017, 19.9.2017 og 5.10.2017.

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no

Postboks 79, 5906 Frekhaug

Besøksadr: Havnevegen 41 A

5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no

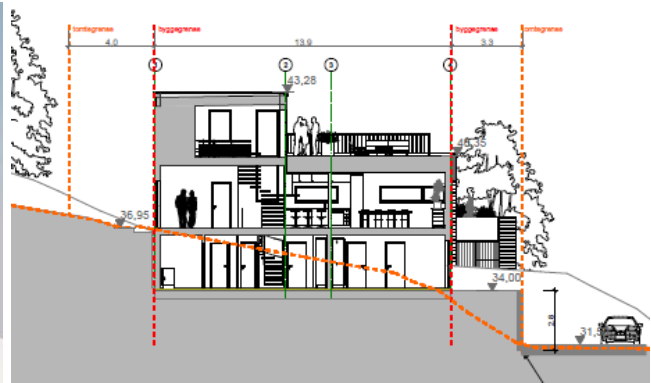
Telefon +47 56 17 10 00

Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722

Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no



Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første og andre ledd, men det er ikkje kome merknadar til tiltaket.

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Den omsøkte eigedomen ligg innanfor område BK11 og er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i Reguleringsplan for Elvaåsen, planid: 125620110003. Omsøkt bygning er dermed i samsvar med reguleringsplanen.

Utnyttingsgrad:

Plankartet legg til grunn ei maksimal utnyttingsgrad (TU) på 35% BYA. Det er søkt om ei utnyttingsgrad på 34,71% rekna ut i frå ein tomtestorleik på 461 m². Omsøkt utnytting er dermed i samsvar med regulert TU, og kan godkjennast.

Plassering, høgd og avstand til nabogrense:

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

Planføresegn § 3.1 nr. 2 i Reguleringsplan for Elvaåsen legg til grunn at maks mønehøgd er 9m over planeringsnivå, med utgangspunkt i regulert planeringsnivå. Planeringsnivået på omsøkte eigedom er på kote +34 moh.

Det er søkt om ei høgdeplassering på kote +34 moh. Kommunen kan godkjenne omsøkt høgdeplassering i samsvar med reguleringsplanen, jf. pbl § 29-4 første ledd.

Bygningen har ei mønehøgd på om lag 7 meter, målt frå gjennomsnittleg planert terrengnivå, og kan godkjennast i samsvar med reguleringsplanen, jf. pbl § 29-4 første ledd.

Vidare er bygningen omsøkt plassert innanfor regulerte byggjegrenser. Eit utspring i form av terrasse er omsøkt utanfor byggjegrensa. Ettersom utspring på inntil 1 meter ikkje skal takast med i målinga mellom fasadeliv og nabogrenser, jf. byggjesaksforskrifta (SAK10) § 6-3, kan administrasjonen godkjenne omsøkt plassering, jf. pbl § 29-4 andre ledd.

Visuelle kvaliteter:

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

Den ubebygde delen av tomta:

Det følgjer av pbl § 28-7 andre ledd at uteareal «skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. Sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjøring og parkering av biler, motorsykler, sykler o.l.»

Planføresegn § 3.1 pkt. 2 legg til grunn at det skal vere ei parkeringsdekning for bustadane på minimum 1,5 plass per bustad. Vidare skal det etablerast minimum 2 sykkelparkeringsplassar innandørs for kva bueining. Sykkelparkeringsplassane kan vere i felles anlegg eller i bod.

Vedlagte teikningar viser at regulerte krav til parkering er oppfylt.

Tilkomst:

Det følgjer av pbl § 27-4 at før «oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende.»

Den omsøkte eigedomen skal ha tilkomst via regulert veg o_KV01, f_KV08, f_KV11 og f_KV10 over den delen av eigedomen der hus 14 og 15 skal byggjast.

Tilkomst til eigedomen via KV10 er ikkje i samsvar med reguleringsplanen, men vart godkjent i vedtak om dispensasjon og rammeløyve for opparbeiding av utomhusarealet, saksnr. 123/2016 datert 18.5.2016. På bakgrunn av dette kan kommunen godkjenne omsøkt tilkomst. Vi føreset at KV10 vert ferdig opparbeida før det vert søkt om bruksløyve for bustaden.

Meland kommune føreset at det vert tinglyst ein vegrett for BK11 over BK12 i samband med deling av eigedomane.

Tilkopling til kommunalt VA-anlegg:

Det er søkt om tilkopling til kommunalt VA-anlegg i samsvar med søknad med vedlegg frå 123 Rør AS, journalført motteke 5.10.2017.

Meland kommune godkjenner omsøkt plassering av vass- og avlaupsleidningar.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 6.9.2017. Ansvarleg i byggjesaker står inne for at tiltaket vert utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av denne lov, jf. pbl § 23-1.

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.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 løyve til oppføring av einebustad med utleigedel på gbnr. 23/567, jf. søknad journalført motteke 6.9.2017 og 12.9.2017, med reviderte teikningar journalført 19.9.2017.

Plassering skal vere som vist på vedlagte situasjonsplan journalført motteke 6.9.2017 og med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/-50 cm. Minstekravet på 4 meter til nabogrenser er absolutt, jf. pbl § 29-4, dersom ikkje anna er sagt ovanfor. Trasé for vatn- og avlaupsleidningar vert godkjent.

Planeringsnivået er på kote +34 moh og topp mønehøgde på kote +43,3 moh, med toleransekrav i vertikalt plan på +/-20 cm, jf. vedlagte situasjonsplan og snitteikningar. For utforming av tiltaket elles vert det vist til vurderinga over og vedlagte plan- og fasadeteikningar.

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).

Før det kan søkjast om ferdigattest eller mellombels bruksløyve må følgjande areal vere ferdig opparbeida i samsvar med reguleringsplanen:

- UA02
- LEK02
- ØK08
- KV01 fram til KV08
- KV08 fram til tomten

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, bustadar og adresse.

Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, jf. ovanfor.

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 tidelgare godkjenning.

Det må tinglysast ein vegrett over tomt BK12 ved deling av eigedomane.

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. 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 for vatn er kr 20 000,- og for kloakk kr 20 000,- pr. bueining + mva.»*

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

H003 VA-rammeplan final
Reviderte teikningar, innvendig
Elvaåsen Enebolig_Tegninger_Binder_

Mottakere:

Olafia Zoega
Tysseland Arkitektur AS

Valkendorfgaten 5012
9

BERGEN