



Byggm. Ragnvald Rasmussen

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/555 - 14/10560

Saksbehandlar:

Tore Johan Erstad

tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:

30.06.2014

Godkjenning - Løyve til tiltak på gnr 23 bnr 522, Elvavegen - Oppføring av bustad med 4 bueiningar

Administrativt vedtak. Saknr: 181/2014

Tiltakshavar: Freka Invest AS
Ansvarleg søkjar: RBE Søknader AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING

Tiltaket:

Saka gjeld søknad om oppføring av firemannsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 332 m² og bygd areal (BYA) ca. 340 m². Utnytingsgrad er opplyst til 25,88 % BYA. Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, interne vegar og parkering.

Etter avtale pr telefon 30.6.2014 med ansvarleg søkjar, representert ved Rangvald Rasmussen, vert søknadene handsama som søknad i eitt trinn. Rasmussen opplyste vidare at det vert søkt om tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg for 4 bueiningar, og at skriftleg søknad vert ettersend så snart som mogleg.

Gjennom søknadar innstempla 8.11.2013, 11.2.2014 og 10.6.2014, vart det søkt om høvesvis ramme- og igangsettingsløyve for oppføring av ein firemannsbustad på gbnr. 23/522 i Meland kommune, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-1 og 21-4 fjerde ledd.

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

Bygg og Mur Teknikk AS var mellom anna ansvarleg søkjar for søknaden om rammeløyve og igangsettingsløyve. Ved skriv av 5.6.2014 gjorde kommunen merksam på at det var opna konkur i dette føretaket. Kommunen opplyste følgjande:

«Før kommunen kan handsame søknadane om rammeløyve og IG må eit nytt føretak søke om og gis godkjenning som SØK. Dette føretaket må òg sjå til at andre funksjonar og oppgåver i tiltaket vert omsøkt og belagt med ansvar, både dei områda Bygg og Mur Teknikk AS tidlegare har søkt om ansvar for (PRO arkitektur og UTF tømrrarbeid) og eventuelt andre område som ennå ikkje er omsøkt (t.d. PRO av uteareal/landskapsutforming og ventilasjon- og klimainstallasjonar, UTF oppmålingsteknisk/utstikking av tiltak, ventilasjon- og klimainstallasjonar, betong- og murearbeid og radonsikring og KONT av lufttettleiken til tiltaket).»

RBE søknader AS har ved søknad om endring av løyve registrert innkomen 10.6.2014, søkt om ansvarsrett som SØK, PRO (arkitektur, heile tiltaket), UTF (alt tømrrar og murarbeid) og KTR (våtrom/lufttettleik). RBE søknader AS kan – som følgje av at dei har overteke ansvarsrettane for utføring av tømrrar og murarbeid – ikkje samtidig få ansvarsrett for uavhengig kontroll av våtrom/lufttettleik. På grunn av dette vart det avtalt i telefonsamtale 30.6.2014 at ansvarleg søkjar vil sørge for at det vert sendt inn ny søknad om ansvarsrett for kontrollfunksjonane så snart som mogleg. Kommunen legg dette til grunn, og set som vilkår for igangsetting at slik søknad er sendt inn for uavhengig føretak.

Sakshandsamingsfrist:

Søknaden var ikkje komplett når den vart motteke. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 17.3.2014 og 5.6.2014. Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar motteke 11.2.2014 og 10.6.2014. Involverte føretak må registrere avvika i sitt internkontrollsystem og treffe tiltak for å unngå gjentaking.

Planstatus og dispensasjon:

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i *Reguleringsplan for Elvaåsen* er definert som busetnad og anlegg (konstentrerte småhus). Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Tiltaket krev dispensasjon frå planføresegnene § 2.3, som inneheld krav om utbyggingsavtale med Meland kommune og rekkjefølgjekrav om utforming av VA-plan for heile planområdet.

I brev frå ansvarleg søkjar dagsett 26.3.2014 er det søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Tiltaket er ikke i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser. Jf. Pbl § 11-6 andre ledd. Omsøkt tiltak er i samsvar med reguleringsplanen § 1.2 som skisserer hva området skal brukes til.

Fordelene ved å gi dispensasjon til tiltaket er klart større enn ulempene, jfr. plan- og bygningsloven § 19-2, 2. ledd. En Utbyggingsavtale er uforholdsmessig tidkrevende og resurskrevende i forhold til omsøkte tiltaks størrelsesorden. For å tilfredsstille dokumentasjonskrav og rekkjefølgjekrav vises til vedlagt dokumentasjon. Vedlagt følger VA-plan, dokumentasjon på skolekapasitet og dokumentasjon for opparbeidelse av KV09.

Tiltaket vil få universell utforming ref. byggetegninger vedlagt. Disposisjonsplan for hele området er utformet og vedlagt.»

Tiltaket og dispensasjonssøknaden gjeld ikkje tilhøve som direkte er omfatta av regionale og statlege styresmakter sine saksområde, og det er difor ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

VURDERING

Dispensasjon:

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at omsøkt tiltak er i samsvar med arealføremålet i gjeldande plan. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå krav om utbyggingsavtale med medfølgjande rekkefølgjekrav. Det ligg føre godkjent VA-plan for tiltaket. Det vert ut over dette vist til grunngevna i dispensasjonssøknaden innteke ovanfor.

Plassering:

Plassering av tiltaket skal vere som vist på situasjonsplan stempla godkjend 30.6.2014. Det er søkt om topp golv på kote ca. + 38 og mønehøgde på kote ca. + 41,9. Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og avlaupsanlegg. Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tilkomst, avkjørsle og parkering:

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg i samsvar med pbl. § 27-4. Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 6 bilar og stettar krava i føresegnene til reguleringsplanen.

Terrenghandsaming og visuelle kvalitetar:

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkjørsle. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng. Søknaden vert godkjend i samsvar med dette.

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse:

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

Ansvarsrettar vert godkjend som omsøkt, med unntak for ansvarsområde kontroll (KTR), jf vedtaket nedanfor.

Tekniske krav til byggverk:

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg:

Meland kommune godkjenner at gbnr 23/522 vert tilkopa kommunalt vass- og avlaupsanlegg for fire bueiningar på dei vilkår som går fram av vedtaket nedanfor.

VEDTAK:

«Meland kommune gjev i medhald av pbl § 19-2 dispensasjon frå krav om utbyggingsplan/rekkefølgekrav i reguleringsføresegene for Reguleringsplan for Elvaåsen.

Meland kommune gjev i medhald av pbl § 20-1 løyve til oppføring av firemannsbustad på gbnr 23/522, jf søknad stempla motteke 8.11.2013, med seinare innkomne endringar motteke 11.2.2014 og 10.6.2014.

Plasseringa av bygget skal vere som vist på vedlagte situasjonssplan stempla godkjend 30.6.2014, 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 38 og 41,8 moh, og med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20cm, jf vedlagte snitt- og profildeikningar stempla godkjend 30.6.2014.

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.

Godkjenning av ansvarsrettar:

Føretak:	Godkjenningsområde for funksjonar og ansvar:
RBE Søknader AS Organisasjonsnummer 912310906 Sentral godkjenning	SØK, heile tiltaket (tkl 1) PRO, arkitektur heile tiltaket (tkl 1) UTF, alt tømmer og murarbeid (tkl 1)
Freka Invest AS Organisasjonsnummer 994112031 Lokal godkjenning	PRO, bygningsfysikk heile tiltaket, utearealer og landskapsutforming (tkl 1) UTF, grunnarbeid og landskapsutforming (tkl 1)
Meland Rør AS Organisasjonsnummer 996557324 Lokal godkjenning	PRO, sanitær heile tiltaket (tkl 1) UTF, sanitær heile tiltaket (tkl 1)

Medaas oppmåling Organisasjonsnummer 986448551 Lokal godkjenning	UTF/PRO, Plassering av bygg (tkl 1)
--	-------------------------------------

Det vert stilt følgjande vilkår før byggearbeida kan ta til:

- Søknad om ansvarsrett for funksjonsområde kontroll (KTR) av våtrom og lufttettleik må omsøkast av uavhengig føretak.

Tilkopling til offentleg vassanlegg:

Meland kommune godkjenner at gbnr 23/522 vert tilknytt kommunalt vass- og avlaupsanlegg med fire bueiningar på følgjande vilkår:

- Skriftleg stadfesting av søknad om tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg må sendast kommunen før byggearbeida vert sett i gang.
- 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,- pr bueining (2 x kr. 10 000,-) + mva. for tilkopling til offentleg vass- og avlaupsanlegg.

Vedtaket er gjort med heimel i Plan- og bygningslova og Lov om kommunale vass- og kloakkavgifter, og administrativt fatta i medhald av delegert mynde.»

Klagefrist, vidare handsaming mv:

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

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 14/555.

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.

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

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. Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar.

Gebyr:

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
9.1.4	Dispensasjon, rekkefølgjekrav	1	10 100
10.2.1	Basisgebyr, bygg for bustad	4	53 600
10.2.10	Mangelfull sak /melding til søkjar	1	2 900
	Totalt gebyr å betala		66 600

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

Klage på gebyr:

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.

Mottakere:

Byggm. Ragnvald Rasmussen