



Olafia Zoega

Referanser:

Dykkar:

Vår: 17/2708 - 18/5115

Saksbehandlar:

Tore Johan Erstad

tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:

12.03.2018

Godkjenning - GBNR 23/567, BK08 - Løyve i eitt trinn for oppføring av tomannsbustad

Administrativt vedtak. Saknr: 57/2018

Tiltakshavar:

Ansvarleg søkjar:

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Tysseland Arkitektur har søkt om løyve i eitt trinn for oppføring av tomannsbustad på gbnr 23/567, jf søknad journalført motteke 25.10.2017. Arealet ligg innanfor område BK08 (hus 18 og 19) i *Detaljregulering for Elvaåsen*, arealplanid 125620110003, i Meland kommune. Reguleringsplanen blei endra gjennom administrativt endringsvedtak datert 06.03.2018, arkivsakid 17/2959, i medhald av pbl § 12-14. Søknaden var komplett og klar for handsaming frå same dato.

Ved frådelling vil eigedomen ha eit areal på om lag 895 m². Bustadene er oppgitt med samla bygd areal (BYA) på 234,90 m² BYA og med bruksareal (BRA) på 312,40 m². Samla utnyttingsgrad er berekna til 26,25 % BYA. Planeringshøgde for bygget er oppgitt til kote +33 moh. Bygget er oppgitt med total høgde 8,4 (overkant pergola) slik at høgste punkt på bygget blir på kote +41,40.

Følgjande er opplyst i søknaden:

«Det søkes om tomannsbolig med ihht.til gjeldende reguleringsplan og øvrige lover. Boligene innhar gode kvaliteter i et område som er planlagt som en helhet med totalt 20 tomter. Her er det en blanding av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Terrenget kan til dels være bratt og krevende og får boligene takterrasse for å få bedre tilgang til gode utearealer. Boligen er plassert innenfor byggegrense satt i reguleringsplan.

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

Parkeringskrav for BK 08 er 1,5 plass pr. bolig. Dette dekkes innenfor tomtегrense.

Det illustreres carport ved hus 18 og dette arealet er tatt med i grad av utnyttning. Carporten er frittstående og er ikke søknadspliktig.

Boligen tilpasses terrenget på best mulig måte og trappes fint med naturlig helning i landskapet.»

Det er søkt om tilkøpling til kommunalt VA-anlegg. Meland kommune har gjennom vedtak datert 29.01.2018, DS 24/2018 gitt igangsettingsløyve til opparbeiding av utomhusareal. VA-rammeplan/utomhusplan blei godkjent gjennom vedtak datert 14.12.2016, DS 396/2016. For nærare opplysningar om desse vedtaka sjå arkivsakid 16/844.

For opplysningar om tiltaket elles blir det vist til situasjonskart, 3d-illustrasjonar, samt plan-, snitt- og fasadeteikningar vedlagt søknaden.

VURDERING:

Nabovarsling:

Byggeområde BK08 er ikkje skilt frå med eige gards- og bruksnummer, men ligg som del av gbnr 23/567 som omfattar alle 20 byggetomter i feltet. Nabovarsling av byggetiltaket på BK08 ble gjennomført saman med nabovarsling av opparbeiding av felles utomhusplan for heile området, samt ny varsling i samband med planendring. På bakgrunn av plasseringa av BK08 i feltet kan administrasjonen ikkje sjå at det er grunn til å stille krav om ny nabovarsling av omsøkt tiltak, jf pbl § 21-3, 2. ledd.

Plan- og lovgrunnlag:

Omsøkt areal, BK08, er eit av 20 utbyggingsområde for bustader regulert gjennom *Detaljregulering for Elvaåsen*, arealplanid 125620110003, i Meland kommune. Omsøkt tiltak er i samsvar med planformålet og krev ikkje dispensasjon, korkje i høve til høgde, utnyttingsgrad eller plassering av bygg. Planeringshøgde for bygget er i samsvar med reguleringsendring vedteke 06.03.2018, jf ovanfor.

Utforming, utsjånad, plassering og avstand til nabo- og byggjegranser:

I føremålsføresegna i pbl. § 1-1 er omsynet til ei estetisk utforming av omgjevnadene framheva som ei overordna målsetting med lova. For byggjesakar er dette målet nærmare konkretisert gjennom dei krav som blir stilt til utforming og visuelle kvalitetar gjennom pbl. §§ 29-1 og 29-2.

Tomannsbustad på BK08 skal plasserast i samsvar med vedlagte situasjonsplan og landskapsnitt journalført motteke 25.10.2017. Tiltaket blir med dette vurdert til å stette dei krav til høgde og plassering i forhold til nabo- og byggjegranser som følgjer av høvesvis pbl. § 29-4 og plankart m/ føresegner.

Tiltaket skal vidare oppførast og utformast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke 15.10.2017. Administrasjonen vurderer at tiltaket med dette stettar dei krav til utforming og utsjånad som følgjer av høvesvis pbl. §§ 29-1 – 29-3 og aktuelle planføresegner.

Utnyttingsgrad, parkering og utandørs opphaldsareal:

Reguleringsplanen opnar for ei samla utnytting av BK02 på inntil 40%-BYA. Omsøkt tiltak er i samsvar med dette.

Gjennom planføresegn § 3.1 nr 2 er det bestemt at parkeringsdekninga skal vere minst 1,5 bilar pr. bueining. Kravet er stetta gjennom felles parkering på eigen grunn.

Tilknytting til infrastruktur:

Pbl. kap. 27 stiller som generelle krav for byggjeløyve at tiltak er sikra naudsynt tilkomst og tilkopling til vass- og avlaupsanlegg, og gjennom gjeldande reguleringsplan er desse krava stetta, jf. høvesvis pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4 og Veglova §§ 40-43.

Tiltaket har tilkomst i samsvar med reguleringsplanen.

Det er søkt om tilkopling til kommunalt VA-anlegg i samsvar med søknad med vedlegg frå 123 Rør AS, journalført motteke 25.10.2017, supplert med situasjonsplan 10.03.2018. Meland kommune godkjenner omsøkt plassering av vass- og avlaupsleidningar.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, motteke 25.10.2018. Ansvarleg i byggjesaker står inne for at tiltaket blir utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av denne lov, jf. pbl § 23-1.

Administrasjonen gjer for god ordens skuld merksam på at det er ansvarleg søkjar sin plikt å samordne de ansvarlige prosjekterande, utførande og kontrollerande, og til å sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf. pbl. § 23-4.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 løyve til oppføring av tomannsbustad på gbnr 23/567, område BK08, jf. søknad journalført motteke 25.10.2017, supplert 10.03.2018.

Plassering skal vera som vist på vedlagte situasjonskart journalført motteke 25.10.2017, 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. Trase for vatn- og avlaupsleidningar blir godkjent i samsvar med søknad om tilkopling.

Planeringsnivået er på kote +33 moh og topp mønehøgd på kote 41,4 moh, med toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20cm, jf. vedlagte situasjonsplan og snitteikningar. For utforming av tiltaket elles blir 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 blir sendt i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).

Før det kan søkjast om ferdigattest eller mellombels bruksløyve må tiltak omtalt i § 2.4 (rekkefølge) i reguleringsføresegna for planområdet vere ferdig opparbeid.

Dei opplysningane om byggjetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir 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 blir innstilt i meir enn to år, jf. pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova.

Meland kommune godkjenner at eigedomen blir 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.»

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. Kommuneloven § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Føreliggjande vedtak 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 blir klaga på i vedtaket og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig, eller krav om erstatning, må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Gebyr for kommunen si handsaming av søknadane om byggjeløyve og tilkopling til kommunalt VA-anlegg blir ettersendt, jf. høvesvis Plan- og bygningsloven § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste. Ettersom gebyret er fastsett ved forskrift kan det ikkje klagast over at det blir kravd gebyr eller over storleiken på gebyret, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan likevel 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
Juridisk rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om VA tilkobling_BK08_Tomannsbolig
Elvaåsen_BK08_Tegninger_
H124

Mottakarar:

Olafia Zoega

Tysseland Arkitektur AS

Valkendorfgaten 5012
9

BERGEN