



Tyssealand Arkitektur AS  
Strandgaten 19  
5013 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 18/2082 - 18/19586

Saksbehandlar:  
Larissa Dahl  
larissa.dahl@meland.kommune.no

Dato:  
17.09.2018

## Godkjenning -Løyve til oppføring av tomannsbustad på BK06 Elveåsen - gbnr 23/567 Frekhaug

**Administrativt vedtak. Saknr: 239/2018**

**Tiltakshavar:** Boligbygg Vest AS

**Ansvarleg søkjar:** Tyssealand Arkitektur AS

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

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak:

Tyssealand arkitektur AS har på vegne av tiltakshavar, Boligbygg vest AS, søkt om løyve i eitt trinn for oppføring av tomannsbustad på gbnr 23/567 i Elvaåsen Meland kommune (hus 35 og 36). Saka omfattar søknad om løyvet til tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg motteke 06.09.18. Utforming av bygget skildra gjennom innsendt illustrasjonsteikning:



#### 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 98 36413  
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: [www.nordhordlandkart.no](http://www.nordhordlandkart.no)

Ved frådelling vil eigedomen ha eit areal på om lag 798 m<sup>2</sup> og er oppgitt med to plan med samla bebygd areal (BYA) på 251 m<sup>2</sup>, 31,5 %-BYA. Dette er innanfor gjeldande utnyttingsgrad på 40 % BYA. Planeringsnivå og topp byggehøgde (overkant tak) er oppgitt til høvesvis kote +28,5 moh og +37,28 moh. Det blir elles vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 09.08.2018.



1:100 Fasade SV



1:100 Fasade NØ

#### Nabovarsling:

Tiltaket er ikkje nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første og andre ledd. Ansvarleg søkjar har vurdert det slik at tiltaket krev ikkje nabovarsel og at ingen interessa er råka av tiltaket.

Administrasjonen vurderer at nabovarsling i samsvar med pbl § 21-3, første og andre ledd er ikkje naudsynt.

#### VURDERING:

##### Lov- og plangrunnlag:

Den omsøkte eigedomen ligg innanfor område BK06 og er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i Reguleringsplan for Elvaåsen, planid: 125620110003. Omsøkt bygg er i samsvar med reguleringsplanen.

##### Utnyttingsgrad:

Plankartet legg til grunn ei maksimal utnyttingsgrad (TU) på 40 %-BYA. Det er søkt om ei utnyttingsgrad på 31,5 %-BYA rekna ut i frå ein tomtstorleik på 798 m<sup>2</sup>. Omsøkt utnytting er dermed i samsvar med regulert utnyttingsgrad og kan godkjennast.

Plassering, høgd og avstand til nabogrense:

Det følger av pbl § 29-4 første ledd at kommunen skal godkjenne byggverket si plassering, medrekna høgdeplassing og byggverket si høgde.

Planføresegn § 3.1 nr. 2 i Reguleringsplan for Elvaåsen legg til grunn at maks mønehøgde er 9m over planeringsnivå, med utgangspunkt i regulert planeringsnivå. Planeringsnivået på omsøkte eigedom er på kote +28,5 moh.

Det er søkt om ei høgdeplassing på kote +37,28 moh. Kommunen kan godkjenne omsøkt høgdeplassing i samsvar med reguleringsplanen, jf pbl § 29-4 første ledd.

Bygningen har ei mønehøgde på 8,78 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 byggjegranser.

Administrasjonen godkjenner omsøkt plassering, jf pbl § 29-4 andre ledd, jf. byggjesaksforskrifta (SAK10) § 6-3.

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 følger 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, avkjørsel 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 buening. Sykkelparkeringsplassane kan vere i felles anlegg eller i bod.

Vedlagte teikningar viser at regulerte krav til parkering er oppfylt.

Tilkomst:

Det følger 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\_KV12 fram til den delen av eigedomen der hus 35 og 36 skal byggjast.

Tilkopling til kommunalt VA-anlegg:

Det er søkt om tilkopling til kommunalt VA-anlegg i samsvar med søknad frå 123 Rør AS, journalført motteke 06.09.2018. Meland kommune godkjenner omsøkt plassering av vass- og avlaupsleidningar. Tiltakshavar er ansvarleg for at løysingande blir utført i samsvar med godkjent VA-rammeplan og Meland kommune sin VA-norm. Sjå vedlagt situasjonskart datert 03.10.2016 innsendt av ansvarleg søkjar og journalført motteke på arkivsakid 17/2095 (dokument 7).

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 09.08.2018. 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.

Ansvarleg søkjar skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utf rande og kontrollerande, og sj  til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf pbl   23-4 andre ledd.

Særskilt om st ttemurar:

Det er ikkje vist st ttemurar på innsendt situasjonsplan i tilknytning til oppføring av bygget. Dersom det under bygging viser seg naudsynt   oppføre st ttemurar som ein del av tiltaket må det sendast inn endringssøknad med situasjonsplan som viser plassering og høgde av eventuelle st ttemurar. Dette må gjerast f r arbeida tek til, jf reguleringsf reseigna   2.2 og   2.5 om utforming av murar.

Avrenning mot Mj tveitvassdraget:

I samsvar med planf resegn   2.4 nr 7, 8 og 9, skal byggjetiltak på areal som drenerer mot Mj tveitvassdraget sikrast mot ureining gjennom dei sikringstiltaka som framgår av godkjent utomhus- og VA-plan. Tiltakshavar og ansvarshavande for relevante funksjonsområde har ansvar for   sjå til at sikringstiltaka fungerer og at ureining ikkje skjer.

#### **VEDTAK:**

 Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl)   20-1 løyve til oppføring av tomannsbustad i BK06 på gbnr 23/567, jf søknad journalført motteke 09.08.2018, supplert med søknad om tilkopling til kommunalt vass-avlau den 06.09.18.

Plassering skal vere som vist på vedlagte situasjonsplan journalført motteke 09.08.2018 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 blir godkjent som omsøkt. Planeringsniv et er på kote +28,5 moh og topp m neh gd på kote +37,28 moh, med toleransekrav i vertikalt plan på +/-20 cm, jf vedlagte situasjonsplan og snitteikningar. For utforming av tiltaket elles blir det vist til vurderinga over og vedlagte plan-, snitt- 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 innm lingsdata blir sendt i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).

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

- KV11
- KV12
- G02
- G03
- LEK02
- UA01
- UA02
- UA06
-  K04
-  K05
- KV01 fram til KV08
- KV08 fram til KV11

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 gitt, 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, med mindre noko anna går fram av vurderinga over eller gjennom tidelgare godkjenning.

Meland kommune godkjenner at eigedommen 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.

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf pbl § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av tiltaket må takast i bruk til det omsøkte formålet før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre. 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 grunngitt.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 18/2082**

#### **Bortfall av løyve**

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.

#### **Avfall**

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Med helsing

Anny Bastesen

Larissa Dahl

sektorsjef teknisk

Konsulent

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

Søknad om tilkopling til VA-nett  
E-postmelding - Søknad om tilkopling til VA-nett  
Diversen kart - H003 VA-rammeplan final  
Søknad om tillatelse i ett trinn-Elvaåsen-BK06+07  
Elvaåsen\_Forsidebrev\_Ett trinns søknad\_BK06-07  
Binder\_Tegninger-SØK\_BK06+07  
Binder\_Erklæring om ansvar\_BK06+07  
Gjennomfoeringsplan\_BK06  
Søknad om tillatelse i ett trinn-Elvaåsen-BK06

**Kopi til:**

Boligbygg Vest AS	Fagerdalen 4	5039	BERGEN
-------------------	--------------	------	--------

**Mottakarar:**

Tysseland Arkitektur AS	Strandgaten 19	5013	BERGEN
-------------------------	----------------	------	--------