



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/956 - 15/22718

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

Dato:
21.12.2015

Godkjenning - søknad om rammeløyve for oppføring av einebustad med integrert garasje og sækundærhusvære på gbnr. 24/126 i Meland kommune

Administrativt vedtak. Saknr: 441/2015

SAKSUTGREIING

Kort om søknaden

Bård Magnus Dale v/ Arkitektkontoret Børtveit og Carlsen AS (SØK) har med heimel i Plan- og bygningsloven (pbl.) kap. 20 søkt om løyve til oppføring av ein einebustad med sækundærhusvære, integrert garasje og tilhøyrande utomhusanlegg på gbnr. 24/126 i Meland kommune, jf. søknad m/ vedlegg datert 9.7.2015. For nærmare opplysningar om tiltaket vert det vist til støtteskriv datert 10. sm. som følgde med søknaden.

Søknaden er i ettertid revidert, jf. e-post m/ vedlegg frå SØK datert 3.11.2015. Endringane vart gjort for å stette krav i respektivt pbl. m/ forskrifter, Veglova, kommuneplanen sin arealdel (KPA) og gjeldande reguleringsplan m.o.t. parkering, snuplass, byggjegrense og avkøyrsløse frå kommunal veg, saml. brev frå Meland kommune til SØK datert 9.10.2015.

Dokumentasjonen som følgde med e-posten frå SØK av 3.11.2015 vert lagt til grunn for kommunen si vidare handsaming av saken, jf. vedlagte situasjonsplan og plan- og fasadeteikningar sist revidert 23.10.2015. Administrasjonen føreset dertil at dokumentasjonen som elles følgde med den opphavlege søknaden om rammeløyve fortsatt gjeld, jf. vedlagte profil- og snitteikningar datert 12.6.2015.

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

I samsvar med nemnde søknad vert saka handsama i to trinn – rammeløyve og igangsettingsløyve (IG) – jf. pbl. § 21-2 femte ledd. I denne omgang skal administrasjonen difor vurdere om vilkåra for å gi rammeløyve er til stades, jf. Saksbehandlingsforskriften (SAK10) §§ 6-4 og 5-4 fjerde ledd.

Det er tidlegare gitt løyve i eitt trinn for terrenginngrep og oppføring av mur på same eigedom, jf. vedtak av 10.10.2014 i adm. sak 282/2014.

VURDERING

Nabovarsling

Søknaden om rammeløyve vart nabovarsla 16.6.2015. Administrasjonen er samd med SØK i at endringane som er gjort gjennom e-post m/ vedlegg frå SØK av 3.11.2015 ikkje gjer det naudsynt med ny varsling, og tiltaket vert på denne bakgrunn vurdert som tilstrekkeleg varsla, jf. pbl. § 21-3.

Planstatus

Gbnr. 24/126 er i *Reguleringsplan for Langeland* avsett til bustadar med tilhøyrande anlegg innanfor byggjeområde B5, jf. arealplanID 1256 2003 1126. Det omsøkte tiltaket er i samsvar med dette arealformålet og vert elles vurdert til å stette dei krav som er fastsett for tiltaket gjennom planføresegnene, sjå vurderinga under.

Plassering av tiltak, høgde, utforming, utsjånad og avstand frå nabogrenser

Med dei endringar som er gjort gjennom vedlagte situasjonsplan og teikningar sist revidert 23.10.2015 vert tiltaket vurdert til å stette dei krav som er fastsett i respektivt reguleringsplanen og pbl. §29-4 m.o.t. plassering, høgde og avstand til høvesvis nabogrenser og kommunal veg.

Tiltaket skal vidare oppførast og utformast i samsvar med sistnemnde situasjonsplan og teikningar, samt vedlagte profil- og snitteikningar datert 12.6.2015. Tiltaket vert dertil vurdert til òg å stette krava som er fastsett i reguleringsplanen og pbl. §§ 29-1 og 29-2 til utforming arkitektur, funksjon og visuelle kvalitetar.

Ved avvik gjeld sist reviderte og godkjente kart og teikningar føre eldre.

Om utforming av terreng og mur vert det igjen vist til eige vedtak av 10.10.2014 i adm. sak 282/2014.

Utnyttingsgrad, tilknytning til teknisk infrastruktur, utomhusareal og parkeringsdekning

Av søknaden går det fram at tiltaket held seg innanfor reguleringsplanen sin tillate grad av utnytting (24%-BYA), idet samla utnyttingsgrad vert på 20,1%-BYA.

Avkøyrsla til eigedomen er prosjektert i samsvar med gjeldande reguleringsplankart.

Før det vert gitt IG må det ligge føre godkjent søknad om tilknytning til kommunalt vass- og avlaupsanlegg.

Tiltaket stettar elles dei krav som er fastsett i reguleringsplanen og pbl. med omsyn til parkering og opparbeiding av utomhusareal.

Ansvarsrettar

Gjennom vedtak av 10.10.2014 i adm. sak 282/2014 (løyve til terrenginngrep og oppføring av mur) vart følgjande føretak godkjent for ansvarsrettar i tiltaksklasse 1:

- Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS (org.nr. 911 678 403): SØK og PRO for planering av byggjegrund og oppføring av forstøttingsmur (sentral godkjenning).
- Isdalstø Anleggsservice AS (org.nr. 978 654 363): UTF planering av byggjegrund og oppføring av forstøttingsmur (lokal godkjenning).

I samband med føreliggjande søknad om rammeløyve vert Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS vidare godkjent som SØK for heile tiltaket og PRO for arkitektur (bygning og tilhøyrande utomhusanlegg). For Isdalstø Anleggsservice AS sin del vert nemnde godkjenning vurdert til å omfatte alt grunnarbeid, jf. gjennomføringsplan datert 9.7.2015.

VEDTAK

Meland kommune gir i medhald av pbl. §§ 20-1 – 20-3, §21-2 femte ledd og § 21-4 tredje ledd rammeløyve for oppføring av einebustad med sekundærhusvære, integrert garasje og tilhøyrande utomhusanlegg på gbnr. 24/126 i samsvar med søknad datert 9.7.2015 og revidert dokumentasjon vedlagt e-post frå Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS datert 3.11. s.å.

Tiltaket skal plasserast, oppførast og utformast som vist på vedlagte situasjonsplan og vedlagte plan-, snitt-, profil og fasadeteikningar datert respektivt 12.6. og 23.10.201,5 og elles i samsvar med søknad datert 9.7.2015 og vurderinga over. Ved avvik gjeld sist reviderte kart og teikningar.

Topp overkant golv og topp overkant høgste gesims skal vere på respektivt kote +76,5m.o.h. og +83,65m.o.h., med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20cm. For plasseringa av tiltaket elles gjeld eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm. Minstekravet på 4m til nabogrenser er absolutt, med mindre det ligg føre samtykkje eller godkjenning for anna plassering.

Ansvarsrettar vert godkjent som omsøkt, jf. vurderinga over og vedtak av 10.10.2014 i adm. sak 282/2014 (journalpostID 14/15399).

Før løyve til igangsetting (IG) vert gitt må det ligge føre godkjent søknad om tilknytning til kommunalt VA-anlegg.

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gitt i eller i medhald av Plan- og bygningsloven, jf. § 23-1,2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet.

Om grunngevinga for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga over.

Rammeløyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gitt, eventuelt dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn to år, jf. pbl. § 21-9.

Vedtaket etter Plan- og bygningsloven inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

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

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, bustadar og adresse.

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 offentlig 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 klagt 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 søknaden om rammeløyve vert ettersendt, jf. pbl. § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste. Ettersom gebyret er fastsett ved forskrift kan det ikkje klagast over at det vert kravd gebyr eller over storleiken på gebyret, jf. fvl. §§ 3, 28 og 40. Det kan likevel klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med venleg helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Gbnr. 24_126 - godkjent situasjonsplan og teikningar i adm. sak 441_2015 av 21.12.2015

Kopi til:

Anny Bastesen

Mottakere:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen
AS