



11	I	26.11.2013	Erik Tufte	49. AVTALE OM LEGGING AV VASS- OG AVLAUPSLEIDNING.
9	U	20.12.2013	Hedalm Anebyhus AS	MERKNADAR TIL MOTTEKE SØKNAD OM TILTAK PÅ GBNR 24/49 I MELAND KOMMUNE
10	I	23.12.2013	Hedalm Anebyhus AS	MANGLANDE DOKUMENTER RAMMESØKNAD - GNR 24 BNR 49.
8	U	21.01.2014	Hedalm Anebyhus AS	GODKJENNING - RAMMELØYVE FOR OPPFØRING AV EINEBUSTAD PÅ GNR 24 BNR 49, LANGELAND.

**Eigedom:** Gbnr 24/49 i Meland kommune

**Byggjeplass:** Langeland

**Tiltakshavar:** Erik Tufte

**Ansvarleg søkjar:** Hedalm Anebyhus AS

**Planstatus:** KPA – LNF m/ dispensasjon

**Søknad:** Rammeløyve for oppføring av einebustad

### **Saksutgreiing:**

Det vert vist til søknad innstempla 30.9.2013 om rammeløyve for oppføring av einebustad på gbnr. 24/49 i Meland kommune, jf. Plan- og bygningsoven (pbl.) § 20-1.

Søknaden er i ettertid supplert med søknad om ansvarsrettar (motteke 23.12.2013) og dokumentasjon på rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over framand grunn (motteke 07.01.2014). Med denne dokumentasjonen vert søknaden rekna som komplett og klar for handsaming, jf. pbl. §§ 21-2 og 21-7 og brev frå kommunen til Hedalm Anebyhus AS (ansvarleg søkjar) dagsett 20.12.2013.

Søknaden om rammeløyve er vurdert med heimel i pbl. § 21-4 fjerde ledd, jf. Byggesaksforskriften (SAK10) § 5-4 fjerde ledd og § 6-4.

### **Vurdering:**

#### Planstatus/dispensasjonar:

Gbnr 24/49 ligg innanfor eit område som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er avsett til landbruks-, natur- og friluftsføremål (KPA). Gjennom vedtak av 14.5.2013 vart det gjeve naudsynt dispensasjon frå dette arealføremålet for oppføring av ein einebustad på eigedomen, jf. UDU-sak 029/13.

## Nabovarsling:

Søknaden om rammeløyve vart nabovarsla 26.8.2013 og det er innan fastsett frist motteke merknadar frå fem av dei varsla partane. Merknadane vert referert tilnærma i sin heilskap:

### 1) Gbnr. 24/3 v/ Jorun Espetvedt, jf. brev dagsett 10.9.2013:

*«I slutten av uke 35 mottok jeg som eier av gnr. 24 bnr 3 nabovarsel for utbygging av eiendom gnr 24 bnr 49. Tomten er i dag ubebygd og ligger innenfor regulert området til landbruk- natur- og friområde til Meland kommune.*

*Gnr 24 bnr 49 var før fraskilling en del av beiteområde til gnr 24 bnr 3. Toppen av kollen er svært eksponert både for utsyn og innsyn. Tomten har fantastisk utsikt (jeg har selv sittet på toppen og sett innover mot innseilingen til Bergen). Følgende er at tomten og toppen av kollen er svært synlig både i det nærmeste landskapsrommet på Holsenøy og fra området rundt Bergensfjorden.*

*Av den grunn mener jeg det er viktig å bebygge tomten med nytt hus som er tilpasset kollen. Videre bør det tas et bevisst hensyn til at nytt hus må innpasses i eksisterende terreng for å ikke ruve i landskapet. Foreslått bolighus vil både ruve og e ikke tilpasset eksisterende terreng.*

*I vurdering av utnyttelse av tomten er 50 % av tomten benyttet til atkomstvei og parkeringsområde. Nytt hus er lagt flatt på terreng på toppen av kollen, med gulvøyde i hovednivå på huset 1 meter under høyeste punkt på kollen. Total høyde på nytt hus er 7 meter. Nytt hus vil derfor ruve 6 meter høyere enn eksisterende topp av kolle og dermed blir svært synlig i landskapet.*

*Øvrig bebyggelse rundt kollen er i stor grad tilpasset kollen. Nærmeste nabo har for eksempel bygd huset i to nivåer, hvor huset utnytter naturlig høydeforskjell på tomten. Huset er plassert slik at huset får en stor sørvendt hage. Det er derfor litt synd å se at foreslått bygg ikke utnytter potensialet og høydeforskjellen i terrenget bedre. Fra atkomstvei og opp innkjøring er det 7 meter høydeforskjell. Eksisterende kolle vil derfor bli totalt forandret, med store terrenginngrep og oppfyllinger av tomten slik at foreslått hus kan bygges. Dette husetburde ha vært plassert på en naturlig flat tomt.*

*Jeg ber derfor utbygger vurdere en gang til om dette er rett utnyttelse av tomten og om huset er riktig for tomten. Her bør tomten kunne utnyttes svært mye bedre slik at kostbare terrengmurer og oppfyllinger og total forandring av eksisterende terreng kan unngås.*

*Om utbygger velger å gå videre med valgt bygg har vi følgende ønsker for visuell utforming av huset og tomten slik at det blir mest mulig nedtonet i uttrykket. Farge på huset bør være i jordfarger. Takstein bør også være rød- eller i jordfarge og ikke være blanke. Ved oppføring av murer anbefales det at det benyttes natursteinsmur hvor formatet på steinen ikke bør overstige steinhøyde mer enn 50-60 cm.. Årsak til anbefaling om at det benyttes natursteinsmurer ved oppføring er at det står et restaurert steinhus på min eiendom rett ved oppkjøring til nytt hus. Nye terrenginngrep (som murer) bør tilpasses seg uttrykket på steinhuset slik at inngrepet tilpasses eksisterende omgivelser best mulig.*

*For opparbeidelse av nordre del av tomten av jeg følgende krav. Alle nye terrenginngrep slik som fyllinger, skjæringer, murer og terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av tomten skal skje innenfor utbyggers grense. Det tillates ikke at nye inngrep skjer på gnr 24 bnr 3 sin grunn.*

*Det tillates heller ikke at grunnen til gnr 24 bnr 3 blir brukt til riggområde, lagerplass eller deponiområde for materiale under utbygging uten egen avtale. Alle arbeider og inngrep under utbygging skal skje innenfor egen eiendom.*

*Jeg forutsetter at det inngås avtale om veirett forut for anleggsstart.»*

2) Gbnr. 24/46 v/ Audun Lerøy Engesbak, jf. brev dagsett 31.8.2013:

*«Tilsvaret. Bygget som er planlagt oppreist på nevnte tomt vil vi herved protestere mot i sin nåværende form og plassering.*

*Først og fremst, dette bygget går imot alle andre nærliggende hus. Der nabo hus er bygget inn i og i samsvar med terrenget. Dette huset er slik tegningene viser tenkt bygget opp i terrenget og med da et stort behov for å få tilkjørt mye masse for å få dette til. Slik at dette blir et bygg på en «kunstig høyde».*

*For oss som ligger som nærmeste nabo vil dette få store konsekvenser. Litt fakta. Våres uteplass og terrasse ligger på høydekote 63. Det nye huset vil ligge på høydekote 67. En forskjell på 4 meter i høyde. Med tanke på at huset vil få en høyde på 7 meter. Så vil forskjellen mellom våres terrasse og topp av huset være på 11 meter. En massiv vegg på 11 meter kun 4 meter fra våres grense. Konsekvensen er at vi mister våres sen-ettermiddag og kvelds sol. Dette i seg selv tilsier at vi ikke under noen omstendigheter kan akseptere.*

*Bygget må flyttes mer Nord-Nord/Vest på tomten og må bygget inn i terrenget slik at høyde på hus kommer lavere. Intet annet vil bli akseptert av undertegnede.»*

3) Gbnr. 24/53 v/ Hillgunn Io, jf. brev dagsett 8.9.2013:

*«Vil protestere på at bygget som er vist i nabovarselet, vert oppført som vist på tegningane.*

*Å oppføre eit så pass høgt bygg på høgaste haugen, vil bli altfor dominerande samanlikna med omkring liggjande bygg. Alle dei andre husene rundt, er tilpassa terrenget.*

*Eg vil be om at plassering/bygg vert revurdert og tilpassa terreng og nærliggjande eigedomar.»*

4) Gbnr 24/66 v/ Alf Nilsen, jf. brev dagsett 8.9.2013 (utan bildevedlegg\*):

*«Viser til nabovarsel postlagt rekommandert 26.8.13, mottatt 30.8.13.*

- 1. Bygget, slik det fremkommer av mottatte tegninger, vil bli svært dominerende på toppen av haugen bak bnr. 66 (blågrått hus på vedlagte bilde\*). Husene som ligger foran/under er plassert langs/inn mot haugen for å bryte minst mulig med eksisterende terreng. Tomtene er utskilt fra gårdsbruk i LNF-område, og ny bebyggelse bør tilpasses kulturlandskapet.*
- 2. Mønehøyden/takvinkelen bør senkes. Topp møne vedlagte tegninger vil komme ca. 10-11m over topp møne bnr. 66, og ca. 1,5m over strømmasten til høyre i bildet.*
- 3. Huset bør plasseres lenger bak på tomten, mot nord. Dermed blir det inntrykket mot sør-vest mindre ruvende, og også mot nord-øst vil bygget gli bedre inn i terrenget.»*

5) Gbnr. 24/72 v/ Asbjørn Edgar Enesbak:

*«Som eier av g.nr. 24, br.nr. 72, Bustølvegen 82, har eg mottatt et udatert og ikkje undertegnet nabovarsel. Eg kan ikkje akseptere byggeplanene slik de foreligger pr. dato.*

---

<b>Adresse</b>	<b>Telefon:</b>	<b>Telefaks:</b>	<b>Bankkonto:</b>	<b>Heimeside:</b>
Postboks 79 5906 Frekhaug Besøksadr. Havnevegen 41 A postmottak@meland.kommune.no	56 17 10 00	56 17 10 01 avd. 56 17 11 61	1503.18.83722	www.meland.kommune.no <b>Kartinformasjon:</b> www.nordhordlandskart.no

*Det planlagte bygget vil bli reist på en høyde i et eksisterende bomiljø. De øvrige boliger er alle plassert tilpasset terrenget slik at en har bevart naturen på best mulig måte. Jeg har følgende innsigelser til planene pr. dato:*

- 1. Huset er plassert helt ut på kanten og vil fremstå som en ekstra forhøyning av haugen som et tårn. Dette vil virke altfor dominerende og bryter med det eksisterende.*
- 2. Huset vil fra min eiendom fremstå som en enorm vegg. Høyden opp til husets grunn er 4-5 meter pluss huset som er på 6,5 meter. Dette vil rage ca. 11-12 meter sett fra min uteplass. Avstanden fra min uteplass til det planlagte huset er på ca. 20 meter.*
- 3. Husets plassering vil skjerme min uteplass for ettermiddags- og kveldssol fra ca. kl. 1600.*
- 4. Synsintrykket med et slikt dominerende hus tett innpå min eiendom, bluss begrensnng av sol, vil senke verdien av min eiendom.*

*Jeg ber om at plassering revurderes til bedre tilpassing til det eksisterende bomiljø og at det ikke er med på å redusere andre eiendommers verdi.»*

Tiltakshavar v/ ansvarleg søkjar har kommentert dei innkomne merknadane som følgjer, jf. brev frå Hedalm Anebyhus AS til Meland kommune dagsett 30.9.2013:

*«Huset det søkes om vil bli bygd på ett plan med gesimshøyde på kun 3,5m og med en takvinkel på 18gr. Søknaden krever ingen dispensasjon i forhold til gjeldende planstatus når det gjelder høyder og utnyttelse.*

*Tomten består av en høyde, og at tiltakshaver ønsker å benytte seg av utsikten som denne høyden gir er ikke vanskelig å forstå. Før tiltakshaver startet med å ta ned vegetasjonen på tomten, var der trær som raget langt høyere enn det som vil bli topp mønehøyde.*

*Det er lagt ned betydelig arbeid fra vår arkitektavdeling, med mange forslag til løsninger for å få den optimale løsningen, både når det gjelder arkitektonisk utforming av huset og plassering på tomten. Resultatet gir etter vår og tiltakshaver sin oppfatning, en god helhetlig løsning, også i forhold til naboer. Terrengtilpasning var nettopp noe av det som veide tyngst for tiltakshaver. Dette i kombinasjon med et ønske om å bygge for fremtiden gjorde at de valgte å bygge på ett plan. I tiltakshavers øyne er valget av hus nøkternt, men også smart med tanke på terrenget og fremtiden (tilgjengelig boenhet).*

*I en av merknadene blir det sagt at det er behov for å få tilført mye masser og at huset det søkes om, blir et bygg på en «kunstig høyde». Tvert imot har tiltakshaver senket seg 1-1,5m fra toppen for å tilpasse seg terrenget og tiltransportering av masser blir det nok derfor ikke behov for. Slik huset er tegnet inn vil topp mønehøyde ligge 26m fra uteplassen til bnr. 72 og 33m fra hushjørnet til bnr. 46.*

*Forslag fra naboer om å flytte huset nord på tomten, vil slik vi ser det, fremfor alt ikke la seg kombinere med å bygge på ett plan, og det vil føre til unødvendig borttransportering av masser.*

*Undertegnede, samt Nina Tufte har hver for seg kontaktet nærmeste nabo, Asbjørn Engesbak. Formålet var å foreslå en løsning hvor tiltakshaver flyttet huset ytterligere 1m fra grensen. Dette ble av undertegnede ikke oppfattet som en løsning de ville godta.*

*Forslag og ønske fra en av naboene om dempende farge på kledning og takstein, vil bli tatt til etterretning.»*

Kommuneadministrasjonen ser slik på dei innkomne nabomerknadene og ansvarleg søker sine kommentarar til desse:

Nabomerknadane rettar seg i all hovudsak mot høgda til den omsøkte bustaden. I tillegg gjeld nokre av merknadane den omsøkte plasseringa i forhold til enkelte av naboeigedomane.

Administrasjonen har forståing for at naboar er negative til eit byggjetiltak som vil kunne få uheldige konsekvensar for deira eigedomar. I høve til dei innkomne merknadene vil det avgjerande for kommunen si handsaming av føreliggjande søknad likevel vere om tiltaket er i strid med gjeldande lov- og plansituasjon, slik at kommunen i prinsippet har heimel til enten å avslå søknaden eller til å krevje at tiltaket vert endra i forhold til det som er omsøkt. Er tiltaket derimot i samsvar med både lov- og plangrunnlag, har kommunen som utgangspunkt ein plikt til å godkjenne søknaden slik den ligg føre, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Gjennom dispensasjonsvedtaket i UDU-sak 029/13 vart det opna for bustadoppføring på den omsøkte eigedommen. Nemnde vedtak inneheld ikkje nærmare vilkår om plassering og utforming av bustaden, utover ei tilvising til dei generelle krava i respektivt Plan- og bygningsloven m/ tilhøyrande forskrifter og føresegnene til KPA. Det vart elles ikkje fremja merknadar eller klagar i samband med kommunen si handsaming av dispensasjonssaka.

Av vurderinga nedanfor går det fram at tiltaket vert vurdert å vere i samsvar med gjeldande krav til høgde, plassering og avstand i både pbl. § 29-4 og føresegnene til KPA, ettersom lova i utgangspunktet opnar for ei gesims- og mønehøgde på inntil respektivt 8 og 9 meter, og med ei plassering av bustaden på inntil 4 meter frå nabogrensar. (For framtidig plassering av garasje vert det vist til pbl. § 29-4 tredje ledd.) Spørsmålet vert då om kommunen likevel har heimel til å avslå søknaden eller å sette som vilkår at høgda eller plasseringa på tiltaket vert endra.

Ordlyden i pbl. § 29-4 første ledd kan moglegvis tala for at kommunen står meir eller mindre fritt til å vurdere om ei omsøkt plassering eller høgde skal godkjennast, idet lova slår fast at «Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen». Gjennom lovforarbeida til opph. pbl. (1985) § 70 – og som er vidareført i § 29-4 i gjeldande lov – går det likevel fram at lova ikkje skal tolkast slik, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) pkt. 19.5.2:

*«Godkjenning etter [§ 29-4 første ledd] første punktum er begrenset til bygningens plassering på tomta, og gir ikke hjemmel til å avgjøre om en søknad i det hele tatt skal tas til følge.»*

I lovforarbeida er det vidare påpeika at «[i] forarbeidene [til 1985-loven] og senere rundskriv heter det at der ikkje tunktveiende hensyn taler i mot skal den omsøkte plasseringen godkjennes», jf. NOU 2005:12 s. 338 (administrasjonen si understreking).

Sistnemnde sitat refererer seg m.a. til følgjande uttale frå Kommunaldepartementet i Rundskriv H18/90:

*«Bestemmelsen forutsettes praktisert slik at byggherrens ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks. naboer og omkringliggende miljø.»*

**Adresse**  
Postboks 79  
5906 Frekhaug  
Besøksadr. Havnevegen 41 A  
postmottak@meland.kommune.no

**Telefon:**  
56 17 10 00

**Telefaks:**  
56 17 10 01  
avd. 56 17 11 61

**Bankkonto:**  
1503.18.83722

**Heimeside:**  
www.meland.kommune.no  
**Kartinformasjon:**  
www.nordhordlandskart.no

Ansvarleg søkjar har gjennom sine kommentarar til nabomerknadane gjort reie for korleis tiltaket er meint å tilpassa seg eksisterande terreng, samt kvifor tiltakshavar ikkje kan imøtekomme enkelte av naboane sitt ynske om endra plassering. På bakgrunn av dei innkomne nabomerknadane hadde administrasjonen i tillegg ein synfaring på staden den 20.12.2013.

Administrasjonen finn etter ei samla vurdering at tiltaket ikkje vil medføre ulemper for naboar i ein slik kvalifisert grad at kommunen har heimel til å gripe inn mot tiltakshavar sitt ønske om plassering, jf. m.a. føresetnaden i lovforarbeida om at ei elles lovleg plassering berre kan nektast om det ligg føre «*tungtveiende hensyn*». Administrasjonen har ved denne vurderinga lagt særleg vekt på at tiltaket ikkje vil medføre andre ulemper enn kva som må kunne reknast som p rekleleg ut frå rammene i respektiv dispensasjonsvedtaket og Plan –og bygningsloven, samt på bakgrunn av dei eksisterande terrengtilh va på den omsøkte eigedomen:

Tomta ligg i eit allereie etablert bustadstrøk. Ettersom kringliggjande eigedomar ligg lågare i terrenget enn den omsøkte er det naturleg at det ved bygging på denne eigedomen vil bli noko mindre utsikt og sollys for naboeigedomane. Administrasjonen vurderer dertil at tiltakshavar allereie har teke naudsynt omsyn til desse ulempene ved å velje eit hus som går over eitt plan, som har topp gesims- og m neh gd på respektivt 3,5 og 6,5 meter og med ein takvinkel på 18 . Til samanlikning opnar lova for at byggverk i utgangspunktet kan oppførast med ei gesims- og m neh gd på inntil respektivt 8 og 9 meter, jf. pbl.   pbl.   29-4 første ledd. Tiltakshavar har elles påpeika at han har fjerna vegetasjon og felt tre på tomta som delvis raga langt høgare enn det som blir topp m neh gd på bustaden. Administrasjonen finn vidare at både omsøkt terrengtilpassing og plassering av bustad er forsvarleg for ein naturleg og rasjonell bruk og utnytting av eigedommen, under dette  g i høve til tilkomst og tilgjenge. Administrasjonen legg i den samanheng  g vekt på at planering og terrengtilpassing skal skje ved masseforflytting innanfor tomten og at det etter administrasjonen sitt syn heller ikkje er tale om vesentlege endringar av den eksisterande topografien på tomta.

Administrasjonen har på denne bakgrunn kome til at den omsøkte bustaden er i samsvar med dei generelle krava til høgde og plassering i Plan- og bygningsloven og gjeldande arealplan.

Administrasjonen har vurdert alternative plasseringar, men er dertil samd med tiltakshavar i at den omsøkte plasseringa samla sett gir den beste løysinga i høve til tilkomstvegen til bustaden, tilgjenga på eigedomen og behova for terrenginngrep, og at det dermed heller ikkje på denne bakgrunn ligg føre tungtvegande grunnar til ikkje å godkjenne den omsøkte plasseringa.

Det omsøkte tiltaket vert etter dette rekna som tilstrekkeleg varsla, jf. pbl.   21-3.

#### Tilknytting til infrastruktur:

Den omsøkte bustaden på gbnr. 24/49 er sikra naudsynt vassforsyning og bortleidning av avlaupsvatn over framand grunn i samsvar med pbl.    27-1 og 27-2, jf. e-post innstempla 7.1.2014 m/ vedlagt avtale med eigar av gbnr. 24/3 dagsett 22. og 24.9.2013. F r igangsettingsløyve vert gjeve må det i tillegg sendast inn eigen søknad om godkjenning av tilkopling til offentleg vass- og avlaupsanlegg, jf. vilkår innteke i vedtaket nedanfor.

I søknad innstempla 30.9.13 er det opplyst at eigedomen er sikra naudsynt tilkomst ved tinglyst avtale om vegrett, jf. pbl.   27-4. Vidare har tiltakshavar saman med e-post motteke

---

<b>Adresse</b> Postboks 79 5906 Frekhaug Besøksadr. Havnevegen 41 A postmottak@meland.kommune.no	<b>Telefon:</b> 56 17 10 00	<b>Telefaks:</b> 56 17 10 01 avd. 56 17 11 61	<b>Bankkonto:</b> 1503.18.83722	<b>Heimeside:</b> www.meland.kommune.no <b>Kartinformasjon:</b> www.nordhordlandskart.no
--	--------------------------------	---	------------------------------------	---

her 6.1.2014 vedlagt ein avtale om vegrett dagsett og tinglyst respektivt 11.6.2004 og 18.4.2005. Avtalen gir tiltakshavar (gbnr. 24/49) mfl. vegrett frå fylkesvegen på Langeland, og over gbnr. 24/4 og 5, men omhandlar ikkje vegrett for gbnr. 24/49 over gbnr. 24/3. Den vert i denne samanheng òg vist til siste setning i den refererte nabomerknaden frå eigaren av gbnr. 24/3 («Jeg forutsetter at det inngås avtale om veirett forut for anleggsstart.»).

På denne bakgrunn vert rammeløyve gjeve på vilkår om at vegrett til gbnr. 24/49 over gbnr. 24/3 må dokumenterast innan igangsetting, jf. pbl. § 27-4 og vedtaket nedanfor.

#### Plassering av tiltaket, høgde, utforming, utsjånad og avstand frå nabogrenser:

Tiltaket skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart og vedlagte snitt- og profildeikningar motteke 30.9.2014. Vidare skal tiltaket utformast i samsvar med vedlagte plan- og fasadeteikningar innstempla same dato. Kommuneadministrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket med dette stettar gjeldande krav til utforming, funksjon og utsjånad i pbl. §§ 29-1 – 29-3.

Tiltaket vert vidare vurdert å vere i samsvar med lova sine krav til plassering, høgde og avstand frå naboeigedommar og omliggjande byggverk i pbl. § 29-4. Om plassering og høgde vert det i tillegg vist til vurderinga over i høve til dei innkomne nabomerknadane.

Plassering av garasje vert godkjent i samsvar med føreliggjande søknad og vedlagte situasjonskart, men løyve til oppføring av garasjen må omsøkjast særskilt, jf. vilkår innteke i vedtaket nedanfor.

#### Parkeringsdekning og uteopphaldsareal:

Gjennom føresegnene til kommuneplanen sin arealdel vert det stilt krav om parkeringsdekning for minst to bilar og minst 250m<sup>2</sup> leike- og uteopphaldsareal. Vedlagte situasjonskart innstempla 30.9.2013 viser at tiltaket stetter desse krava.

#### Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar vert godkjent i samsvar med søknad innstempla 23.12.2013, jf. vedtaket nedanfor.

I søknaden om ansvarsrett er prosjektering av fagområdet arkitektur plassert i tiltaksklasse 2. Administrasjonen gjer dermed for god ordens skuld merksam på dei obligatoriske krava i Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 andre ledd om uavhengig kontroll av enkelte funksjonar og oppgåver innanfor denne tiltaksklassen. Sjå også vilkår innteke i vedtaket nedanfor om at alle funksjoner og oppgåver må vere belagt med ansvarsrettar.

## **VEDTAK**

”Meland kommune gjev i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-1 og § 21-4 fjerde ledd rammeløyve for oppføring av bustad og garasje på gbnr. 24/49 i samsvar med søknad stempla motteke 30.9.2013 og supplerande dokumentasjon innstempla respektivt 23.12.2013 og 6. og 7.1.2014.

Plassering av tiltaket skal vere som vist på vedlagte situasjonskart og terrengsnitt stempla motteke 30.9.2013 og med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50cm. Krava til minsteavstand frå nabogrense til respektivt bustad (4m) og garasje (1m) er likevel absolutt.

Topp grunnmur og topp mønehøgde skal vere på respektivt kote 67,0 og 73,55moh. og med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20cm, jf. igjen vedlagte profildeikningar.

I høve til utforming og vert det vist til vurderinga over og vedlagte plan- snitt- og fasadeteikningar innstempla 30.9.2013.

Byggverket si plassering 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- eller SOSI-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, bustadar og adresse.

Igangsettingsløyve vert ikkje gjeve før følgjande vilkår er oppfylt:

- Alle godkjeningsområder for funksjon og ansvar må vere omsøkt og belagt med ansvarsrettar.
- Det må sendast inn vegprofilar som viser at tilkomstvegen stettar krava i gjeldande vegnorm i høve til stigningsgrad og frisiktzone frå avkjørsle.
- Det må sendast inn eigen søknad om godkjenning av tilkopling til offentleg vass- og avlaupsanlegg.
- Vegrett til gbnr. 24/49 over gbnr. 24/3 må vere dokumentert i samsvar med pbl. § 27-4, jf. vurderinga over i høve til tilknytning til infrastruktur.
- Utvida bruk av eksisterande avkjørsle frå kommunal veg må omsøkjast og godkjennast.
- Løyve til oppføring av garasje må omsøkjast særskilt.

Godkjenning av ansvarsrettar:

<b>Føretak</b>	<b>Godkjeningsområde for funksjon og ansvar</b>
Hedalm Anebyhus AS Organisasjonsnummer 927 486 210 Sentral godkjenning	SØK (tiltaksklasse ikkje oppgjeve)  PRO arkitektur – trehus inkl. trekonstruksjon i våtrom (tkl. 2)

Rammeløyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, eventuelt dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn to år, jf. pbl. § 21-9. Tiltaket skal elles utførast i samsvar med krav og vilkår gjeve i eller i medhald av Plan- og bygningsloven, så fram det ikkje er eller vert gjeve unntak.

Tiltaket kan ikkje setjast i gong før igangsettingsløyve ligg føre.

Saka er handsama og godkjent administrativt i medhald av delegert mynde.

Gebyr for kommunen si handsaming av søknaden om rammeløyve følgjer vedlagt.”

*Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf vedlagte skjema.*

## Plan, utbygging og kommunalteknikk

Anny Bastesen  
Sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes  
Byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

**Kopi til:**

Alf Nilsen  
Asbjørn Engesbak  
Audun Lerøy Engesbak  
Erik Tufte  
Hillgunn Io  
Jorunn Espetvedt