



Ingeniør Aarland AS
Eidsvågbakken 1
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/2301 - 18/860

Saksbehandlar:
Marianne Aadland Sandvik
marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.
no

Dato:
22.01.2018

Godkjenning - GBNR 27/35, 39 - Løyve til riving og oppføring av ny fritidsbustad - Moldekleiv

Administrativt vedtak. Saknr: 11/2018

Tiltakshavar: Sigbjørn Sande

Ansvarleg søkjar:

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

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Ingeniør Aarland AS har på vegne av tiltakshavar, Sigbjørn Sande, søkt om løyve i eitt trinn for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på gbnr. 27/35, 39. Det vart samstundes søkt om dispensasjon for plasseringa. Utval for drift og utvikling gav i møte den 5.12.2017, saksnr. 106/2017, dispensasjon som omsøkt. Det vart søkt om løyve til tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg i søknad journalført 23.10.2017.

Gbnr. 27/35, 39 er registrert med eit areal på om lag 1370 m² og Sande Sigbjørn Byggmester AS står registrert som eigar. Eksisterande bebyggelse er oppgjeve med eit bebygd areal (BYA) på 131 m² og det er søkt om løyve til riving av 92 m² BYA. I tillegg er det søkt om løyve til oppføring av eit areal på 191 m² BYA som vil utgjere BYA på 212 m² på eigedomen. Total utnytting er etter dette 15,5 % og innanfor arealdelen til kommuneplanen si grense på 20 % BYA. Etter utbygging vil eigedomen vere bebygd med eit bruksareal (BRA) på 115 m². Dette er innanfor føresegn 1.6.14 pkt. 5 til kommuneplanen sin arealdel si grense på maksimal utnytting på 120 m² BRA på fritidsbustadar.

Kjellaren skal plasserast på kote +19,8 moh og mønehøgda er oppgjeve på kote +27,1 moh.

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

Det vert vist til revidert søknad med vedlegg, journalført motteke 24.10.2017, samt søknad om løyve til tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg journalført 23.10.2017.

VURDERING:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla utan merknadar. Administrasjonen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

Lov- og plangrunnlag:

Riving og oppføring av ny fritidsbustad er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a) og e). Tiltaka er søknadspliktige med krav om ansvarleg føretak, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2.

I arealdelen til kommuneplanen (KPA) er eiegen sett av til landbruk, natur- og friluftsområde (LNF-område), med status som spreidd fritidsbustad, jf. tabell 9.2 til føresegn 3.2.3 til KPA. Riving og oppføring av ny fritidsbustad er ikkje tiltak som kan tillatast i tråd med arealformålet LNF. Ettersom arealdelen til kommuneplanen er bindande for nye tiltak, jf. pbl § 11-6 første ledd, vart det søkt om dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vidare er det i plankartet til KPA lagt inn ei byggjegrænse på om lag 70 meter i området. Eksisterande fritidsbustad ligg om lag 26 meter frå sjøen, og den nye fritidsbustaden er søkt plassert på same plass. Ettersom søknad om oppføring av tiltaket vil innebære ei plassering nærare sjøen enn 70 meter, vart det søkt om dispensasjon frå kommuneplanen si byggjegrænse mot sjø, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Utval for drift og utvikling gav i møte den 5.12.2017, saksnr. 106/2017, dispensasjon frå arealformålet LNF og frå byggjeforbodet i strandsona for riving og oppføring av fritidsbustad som omsøkt.

Tiltaket si plassering, høgd og avstand frå nabogrenser:

Det følgjer av pbl § 29-4 første ledd at kommunen skal godkjenne byggverket si plassering, medrekna høgdeplassering, og byggverket si høgd.

Fritidsbustaden er omsøkt med ei gjennomsnittleg monehøgd på 6,3 meter, og kan godkjennast i samsvar med pbl § 29-4 første ledd.

Vidare kan omsøkt plassering minst 4 meter frå nabogrenser godkjennast, jf. pbl § 29-4 andre ledd.

Utval for drift og utvikling gav i møte den 5.12.2017 dispensasjon for omsøkt plassering om lag 26 meter frå sjøen. Meland kommune føreset at det ikkje vert gjort terrengingrep andre stader på eiegen.

Fritidsbustaden skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart og terrengprofilar, journalført motteke 24.10.2017, og oppførast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført same dato.

Tiltaket si utforming og utsjånad:

Det følgjer av pbl §§ 29-2, jf. 29-1, at «[e]thvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»

Administrasjonen finn at det omsøkte tiltaket stettar krava til utforming, funksjon og utsjånad i pbl §§ 29-1 og 29-2. Vi gjer merksam på at kjellaren er omsøkt med ei høgd på inntil 1,8 meter og er dermed ikkje eit areal som er måleverdig.¹ Kjellaren gjev dermed ikkje bruksareal og skal ikkje innreiast og nyttast til varig opphald.

Tilkomst:

Det omsøkte tiltaket endrar ikkje dagens situasjon i høve tilkomst. I søknad om riving og oppføring av naboeigedomen, med gbnr. 27/41, vart det søkt om løyve til etablering av ein mellombels anleggsveg. Administrasjonen føreset at denne vert tilbakeført til dagens situasjon før det vert søkt om mellombels bruksløyve/ferdigattest for tiltaket.

Vatn og avlaup:

Før bygning vert ført opp eller teken i bruk skal den ha åtgang til hygienisk og tilstrekkeleg drikkevatt, samt sløkkevatt. Rett til å føre vassleidning over annan grunn og knyte seg til felles leidningsnett, skal vere sikra i samsvar med pbl § 27-1. Det same gjeld for bortleidning av avlaupsvatt, jf. pbl § 27-2.

Det er søkt om tilkopling til det offentlege vass- og avlaupsnettet via private leidningar som er plassert i vegen. Tilkoplingspunktet er plassert på gbnr. 27/37. Det ligg føre erklæringar om rett til plassering og tilkopling til dei private leidningane. Administrasjonen føreset at desse vert tinglyst før det vert søkt om mellombels bruksløyve/ferdigattest for tiltaket.

Seinast samstundes som det vert søkt om mellombels bruksløyve/ferdigattest må kommunen få eit meir detaljert kart som viser kor vass- og avlaupsleidningane er plassert frå tilkoplinga på gbnr. 27/37 og heilt fram til bygningen.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 24.10.2017. Ansvarleg i byggjesaker står inne for at tiltaket er utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av denne lova, jf. pbl § 23-1.

Ansvarleg søkjar skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf. pbl § 23-4 andre ledd.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav a) og e) løyve til riving av fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på gbnr. 27/35, 39, jf. søknad journalført motteke 24.10.2017.

Plassering av tiltaket skal vere som vist på vedlagte situasjonskart journalført motteke 24.10.2017, og med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/-50 cm. Minstekravet på 4 meter til nabogrenser er likevel absolutt, jf. pbl § 29-4, dersom anna ikkje er sagt ovanfor. Trasè for vatn- og avlaupsleidningar vert godkjent i samsvar med leidningskart og situasjonsplan vedlagt søknad om tilkopling frå Johnsen Rørservice AS.

Kjellaren skal plasserast på kote +19,8 moh, topp grunnmur på kote +21,8 moh og mønehøgda på kote +27,1 moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/-20 cm, som vist på vedlagte profilteikning journalført

¹ Jf. Rettleiaren Grad av utnytting på s. 37.

motteke 15.1.2018. For utforming av tiltaket elles vert det vist til vurderinga over og vedlagte plan- og fasadeteikningar, journalført 24.10.2017 og 15.1.2018.

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 vert sendt i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).

Meland kommune føreset at det ikkje vert gjort terrenginngrep andre stader på eigedomen. Vidare må anleggsvegen tilbakeførast til dagens situasjon før det vert søkt om mellombels bruksløyve/ferdigattest.

Erklæringar som gjeld vatn og avlaup må tinglysast før det kan søkjast om mellombels bruksløyve/ferdigattest.

Dei opplysningane om byggjetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf. matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyvet er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i meir enn to år, jf. pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over eller gjennom tidlegare godkjenning.

Seinast samstundes med at det vert søkt om mellombels bruksløyve eller ferdigattest må kommunen få eit meir detaljert kart som viser kor vass- og avlaupsleidningane er plassert heilt fram til bygningen.

Meland kommune godkjenner at eigedomen vert tilknytt 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. Ta kontakt med kommunen si driftsavdeling for tilvising av plassering. Melding om dokumentasjon frå utførande røyrleggjast skal sendast til kommunen når tilknyttinga er utført.*
- Dersom De ønskjer å leige vassmålar må det gjevast melding til kommunen.*
- Gebyr skal betalast i samsvar med gjeldande gebyrregulativ, der tilknytingsgebyret for 2018 for vatn er kr 20 000,- og for kloakk kr 20 000,- + mva.»*

Saka er handsama og avgjort administrativt og 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 Fylkesmannen i Hordaland, 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. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl § 27b.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. fvl §§ 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

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Profil_Scan__20180115_113140

Kart

Innv. teikningar

utv. teikningar

Søknad om sanitærabonnement GBNR 27/39

Kopi til:

Egil Gripsgård

Jan Helge Andersen

Sigbjørn Sande

Austre Heiane 6 5918

FREKHAUG

Mottakarar:

Ingeniør Aarland AS

Eidsvågbakken 1 5105

EIDSVÅG I ÅSANE