



Byggm Steinar Thunold AS
Sollsmittet 2
5136 MJØLKERÅEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 18/1422 - 18/14780

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

03.07.2018

Godkjenning - GBNR 54/12 - Løyve til oppføring av nytt våningshus - Husebø

Administrativt vedtak. Saknr: 150/2018

Tiltakshavar: Gunnar Magne Husebø

Ansvarleg søkjar: Byggm Steinar Thunold AS

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

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Ansvarleg søkjar har på vegne av tiltakshavar søkt om rammeløyve for oppføring av nytt våningshus på gbnr. 54/12, Husebø. Tiltaket er oppgjeve med eit bebygd areal (BYA) på 227 m² inkl. 36 m² parkeringsareal på terreng og bruksareal (BRA) på 175 m².

Den omsøkte eigedomen er matrikelregistrert med eit areal på om lag 217 daa og Gunnar Magne Husebø og Monica Holen Husebø står registrert som heimelshavarar. Eigedomen er sett av til landbruks-, natur- og friluftsførmål (LNF-formål) i kommuneplanen sin arealdel. Utval for drift og utvikling gav i møte den 17.4.2018, saksnr. 41/2018, dispensasjon frå arealførmålet LNF til frådelling av eksisterande våningshus på eigedomen og til oppføring av nytt våningshus. I vedtaket vart det stilt følgjande vilkår:

- Eksisterande våningshus kan ikkje delast frå eigedomen før det er gitt midlertidig bruksløyve til nytt våningshus.
- Eksisterande våningshus kan ikkje delast frå eigedomen før gbnr. 54/43 er samanføyd med gbnr 54/12.
- Det kan ikkje gjevast igangsettingsløyve/løyve i eitt trinn for oppføring av nytt våningshus før gbnr 54/43 er samanføyd med gbnr 54/12.
- Nytt våningshus skal tilpassast byggeskikk og kulturmiljø på staden.

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.nordhordlandskart.no

I same vedtak vart det gitt samtykke til deling og omdisponering etter jordlova §§ 9 og 12.

Det vart søkt om løyve til oppføring av våningshus i eitt trinn ved søknad journalført motteke 28.5.2018. På bakgrunn av vilkåret som vart stilt i ovannemnde vedtak vart søknaden gjort om til søknad om rammeløyve. Reviderte teikningar er journalført motteke 19.6.2018 og oppdaterte opplysningar om tiltaket si ytre ramme og bygningsspesifikasjon er journalført 3.7.2018. Fløysand VA har søkt om løyve til tilkopling til offentlig vassleidning og utslepp til sjø via Biovac minireinseanlegg og bekk/elv, jf. søknad journalført motteke 28.5.2018.

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første og andre ledd. Det er ikkje motteke merknadar i saka.

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Oppføring av bustad er eit søknadspliktig tiltak med krav om ansvarleg føretak, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2, jf. 20-1 bokstav a). Det følgjer av pbl § 1-6 at tiltak ikkje må vere i strid med gjeldande planar. Den omsøkte eigedomen er satt av til LNF-formål i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Frådeling av eksisterande våningshus og oppføring av nytt våningshus er dermed avhengig av dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. første ledd.

Utval for drift og utvikling gav dispensasjon som omsøkt i møte den 17.4.2018, saksnr. 41/2018.

Plassering av tiltaket:

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

Tiltaket er omsøkt med ei høgde på 5,3 meter, med ei planeringshøgde på kote +22 moh. Kommunen kan dermed godkjenne omsøkt høgde og høgdeplassering i samsvar med pbl § 29-4 første ledd.

Vidare er tiltaket omsøkt med ei plassering på minst 4 meter frå næraste nabogrense. Plassering kan difor godkjennast i samsvar med pbl § 29-4 andre ledd.

Tiltaket si utforming og utsjånad:

Det følgjer av pbl §§ 29-2, jf. 29-1, at tiltak skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvaliteter, *«både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»*

Formålet med føresegna er å oppretthalde eit allment krav til god byggeskikk og sikre at kommunen i si sakshandsaming vurderer estetiske omsyn og verknadane av byggjetiltak innanfor ramma av gjeldande planar. Også den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 femte ledd andre punktum held på målsettinga om *«estetisk utforming av omgivelsene.»* Forarbeida viser til at *«[d]et er av stor betydning at både den enkelte bygning, bu- og bymiljøer og selve steds- og landskapsutforminga er preget av en ambisjon om å skape eller beholde noe som er vakkert – i seg selv og i sammenheng med omgivelsene.»*¹

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 172

Den tradisjonelle vestnorske lemstova (også kalla vestlandshus) har vore klart dominerande som byggeskikk på Husebø. I søknad journalført 28.5.2018 vart det søkt om løyve til oppføring av ein bustad med ei stor, kvadratisk grunnflate og pulttak. I brev datert 13.6.2018 gjorde administrasjonen tiltakshavar merksam på at oppføring av ein slik bygning ville bryte med nærområdet si uttrykksform, utan at det ville bringe nye visuelle kvaliteter i området. På bakgrunn av dette vart det sendt inn nye teikningar på tiltaket, der det var gjort vurderingar og endringar for å tilpasse tiltaket betre til området. Grunnflata er framleis stor og kvadratisk, men består av to fløyar, begge med saltak. Administrasjonen finn at endringane som er gjort vil innebære at tiltaket i større grad er tilpassa eksisterande bygningar i området. På bakgrunn av dette kan vi godkjenne oppføring av tiltaket i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1. Bygningen skal etter dette oppførast i samsvar med teikningar, journalført motteke 19.6.2018.

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK17), jf. pbl § 29-5.

Tilkomst, avkøyring og parkering:

Eigedomen er sikra tilkomst via den kommunale vegen, jf. pbl § 27-4. Når det gjeld avkøyring frå offentleg veg føl det av § 27-4 første ledd siste setning at denne må godkjennast av vedkommande vegmynde, jf. veglova §§ 40-43.

På bakgrunn av tilhøva på staden finn Meland kommune at vi kan godkjenne opparbeiding av avkøyring til den kommunale vegen som omsøkt og vist i søknad journalført motteke 19.6.2018, jf. veglova §§ 43 første ledd, jf. 40 andre ledd. Avkøyringa skal opparbeidast og plasserast som vist på vedlagte situasjonskart, journalført same dato. Det må i tillegg opparbeidast tilstrekkeleg areal til at ein kan snu med bil på eiga grunn.

Tilkopling til kommunalt vassanlegg og utslepp via minireinseanlegg:

Det følgjer av pbl § 27-1 at bygning ikkje må førast opp før den er sikra forsvarleg adgang til hygienisk betryggande og tilstrekkeleg drikkevatt, samt slokkevatt. Rett til å føre vassleidning over annan manns grunn må vere sikra ved tinglyst dokument eller anna måte som kommunen godtar som tilfredsstillande. Det same gjeld for utføring av avlaupsvatt, jf. pbl § 27-2.

Eigar av gbnr. 54/8 har ved erklæring datert 24.5.2018 gitt løyve til plassering av vassleidning over sin eigedom. Når det gjeld utslepp skal dette plasserast på gbnr. 54/12.

Søknad om tilkopling og utslepp vil bli handsama saman med søknad om løyve til igangsetting av tiltaket.

Ansvar:

Ansvarleg søkjar, Byggmester Steinar Thunold AS (org.nr. 997031075), har i søknad bekrefta at heile tiltaket vil bli belagt med ansvar, slik at alle krav etter plan- og bygningslova blir fylgt. Kommunen legg dette til grunn, jf. pbl § 23-4.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) §§ 21-2 femte ledd, jf. 20-1 bokstav a), rammeløyve til oppføring av bustad som omsøkt på gbnr. 54/12, jf. søknad med vedlegg journalført 28.5.2018 og med reviderte teikningar og kart journalført 19.6.2018.

Plassering av tiltaket skal vere som vist på vedlagte situasjonskart, journalført 19.6.2018, med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/-50 cm. Minstegrensa på 4 meter til nabogrenser er likevel absolutt dersom ikkje anna går fram av grunngevinga ovanfor.

Planert høgd er på kote +22 moh og mønehøgda på kote +27,3 moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/-20 cm, jf. vedlagte snitteikning journalført 19.6.2018.

Om utforming av tiltaket vert det vist til vurderinga over og vedlagte snitt- og profildeikningar journalført 19.6.2018.

Rammeløyve vert gitt på følgjande vilkår:

- *Før det blir gitt løyve til igangsetting må gbnr. 54/43 samanføyast med gbnr. 54/12.*

Plassering av bygningen på tomta skal dokumenterast seinast samstundes 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).

Vidare gir Meland kommune løyve til opparbeiding og bruk av avkøyrse til den kommunale vegen, som vist på vedlagte situasjonskart, journalført motteke 19.6.2018, jf. veglova §§ 43 første ledd, jf. 40 andre ledd.

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, bustadar og adresse.

Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsendt erklæring.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gitt, 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.»

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:

1.Plan Gunnar og Monica Husebø
1.Plan for Gunnar og Monica Husebø
Endring Kart for Gunnar og Monica Husebø
Fasade 1.50 06.56.55
Fasade 1.50 Gunnar og Monica Husebø
Fasade.1.200 Gunnar og Monica Husebø
Fasader 1.200 plan og Saltakfor Gunnar og Monica Husebø
Ringmur for Gunnar og Monica Husebø
Skjerm bilde 2018-06-18 kl. 06.41.40
Takplan for Gunnar og Monica Husebø
Erklæring - vassleidningsgrøft
Opplysninger Om tiltaket [1]

Kopi til:

Gunnar Magne Husebø Husebøvegen 86 5917 ROSSLAND

Mottakarar:

Byggm Steinar Thunold AS Sollsmittet 2 5136 MJØLKERÅEN