

Tysseland Arkitektur AS
v/Olafia Zoega
Strandgaten 19
5013 BERGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 19/279 - 19/9947

Saksbehandlar:

Hanne Marie Evensen

hanne.marie.evensen@meland.kommune.no

Dato:

28.06.2019

Godkjenning - GBNR 23/1 - Løyve til terrenginngrep og planering - Frekhaug

Administrativt vedtak. Saknr: 106/2019

Tiltakshavar:

Ansvarleg søkjar:

Søknadstype:

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

Tiltak

Ansvarleg søkjar, Tysseland Arkitektur AS, har på vegne av tiltakshavar søkt om løyve til plassering av jord- og steinmassar, på gbnr. 23/567, Elvaåsen.

I oktober 2016 ble det vurdert at tiltaket var fritatt frå søknadsplikt i samsvar med unntaket for mellombels lagring av massar på eigedom som står i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt der arbeid pågår, jf. SAK10 § 4-2 bokstav a). Dette på bakgrunn av opplysningar frå tiltakshavar om at plassering av jord- og steinmassar var midlertidig og skulle tilbakeførast til grøntareala innanfor reguleringsområdet. Naboar meinte at tiltakshavar hadde gjort endringar i terrenget som skapte fare for flaum og problema med overvann for deira eigedomar, og hevde difor at tiltaket var søknadspliktig.

Administrasjonen var på ny synfaring 28.09.2018, og vart uroa av plasseringa av jord- og steinmassane og kva konsekvensar det kunne ha dersom løysingane for bortleiing av overvatn (rør og kummer) skulle svikte. I slike naudstilfelle er det viktig at terrengutforminga kan fungere som flaumgate.

Administrasjonen gjennomførte terrengmålingar på staden for å avdekke omfanget av tiltaket. Målingane viste at det er fylt opp eit område på om lag 2-3 daa med mellom 1,5 – 2 meter jord- og steinmasser samanlikna med opphavleg terreng, og vurderte difor at gjennomført tiltak vart søknadspliktig iht. byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 e nr. 7.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett den 07.06.2019.

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

VURDERING:

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3.

Det ligg føre merknader frå eigar av gbnr. 23/451 Arne Lekva, mottatt pr. e-post den 18.02.2019:

Angående nabovarsel om vesentlig terreng inngrep, har vi erfart at dette inngrepet har gitt vesentlig økning av overflatevann ved pumpehus ved 23/451

En utbedring med kum som er lagt i området er ikke godt nok. Vannstand er for høy.

Bedre løsning må til.

Det ligg føre merknader frå eigar av gbnr. 23/577 Ole Martin Løver, mottatt pr. e-post 18.02.2019:

Viser til nabovarsel ifbm søknad om vesentlig terrenginngrep.

Vi eier nr 23/577. Ved kjøp av bolig var vi forespeilet at nr 23/1 skulle være midlertidig lagring, og deretter tilbakeføres tilnærmet slik det var. Det tok ekstremt lang tid før det i det hele tatt skjedde noe her, og det er blitt brukt som lagringsplass for alt mulig (vi hadde en gravemaskingrabb stående ved parkeringsplassen i ca 12 måneder uten at denne var i bruk). Dette utgjør en risiko all den tid små barn syntes dette er tipp topp sted å leke, og ingenting er sikret. Før planeringen ble utført i høst var det og ekstremt store dammer i området, som for små barn utgjorde en reel drukningsfare.

Dette ser ut til å ha blitt noe bedre, men vi mener at det fortsatt er store mangler ved dreneringen, og det er uten de store nedbørmengdene. Vi har derfor en viss bekymring for hvordan det blir ved ekstremt nedbør, som jo kommer med jevne mellomrom.

Det stilles og spørsmål ved hvor lenge denne tomten skal benyttes som lager for ubrukte rør og annet rask fra utbygger.

Merknad frå eigar av gbnr. 23/452 Rune Skarpnes, mottatt pr. e-post den 18.02.2019:

Viser til nabovarsel sendt ut i forbindelse med søknad om vesentlig terrenginngrep på Gnr/Bnr-/23/1. Vi er en av fire parter i kloakkpumpehus ved 23/451.

Vi har to merknader til tiltaket

Som eiere av 23/452 og har ikke blitt varslet på offisielt vis. Vår eiendom grenser til 23/1 og er påvirket av tiltaket.

Våre klager har ført til pålegg om søknad, så vi reagerer kraftig på ikke å bli nabovarslet på korrekt vis. Ref kommunens sak 16/2407.

Neste merknad er at tiltaket må ivareta drenering ved kloakkpumpehus. Denne har vist seg utilstrekkelig (se vedlagt bilde).

Vi ber om at vi blir varslet på korrekt vis slik at vi får tilstrekkelig tid til å utarbeide våre merknader.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknadane pr. e-post datert 20.02.2019. Ansvarleg søkjar opplyser at:

Svar fra ansvarlig søker 20.02.2019: det var i en epostkorrespondanse med kommunene dat. 31.01. avklart hvilke parter måtte varsles i saken iht til innmålingskart for fyllingen som Meland Kommune fikk laget.

Her kan ansvarlig søker være enig i at 23/451 kan varsles i saken. Samme gjelder for 23/453. Varslene blir sendt ut snarlig iht til standard prosedyre for varsling.

Kommentar vedr. drenering ihht til uttalelse fra utførende på utomhusarbeider; Staren AS.

Området ble benyttet til mellomlagring av avgravingsmasser, fra boligfeltet på Elvaåsen og fra grøftene over området. Massene ble soldet og benyttet i anlegget. Gjenstående masser ble planert ut tilsvarende som/bedre enn opprinnelig situasjon.

Her er det i tillegg til kummer og rør som leder ut i elven masseutsiftet fra myrmasser til pukk der grøftene går.

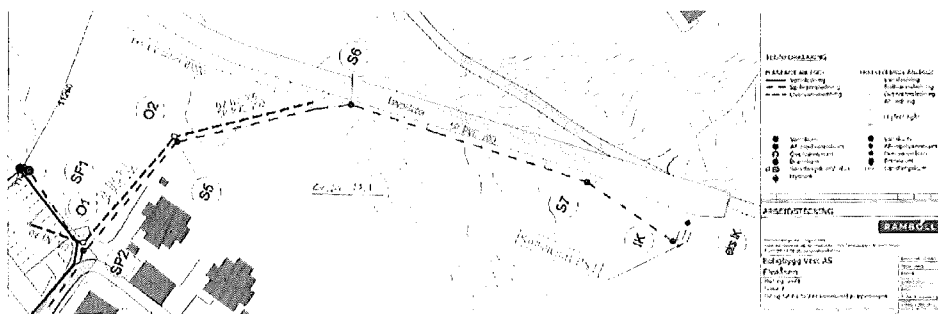
Dette medfører at det er bedre drenering enn situasjonen som var.

Når det gjelder flomgate, så er terrenget i området hellende.

Om overvannsystemet skulle bli fullstendig tett, så vil vannstanden ikke stige nevneverdig før vannet renner videre til elven.

2-3 daa med 1,5-2m tilsvarer 4-5000m³, eller omkring 700 billass. De massene som ble mellomlagret har i stor del blitt brukt i boligfeltet.

Etablering av dreosanlegg og masseutsiftning til pukk gir i vår mening bedre drenering enn utgangspunktet.



Overvanns og avløpsledninger slik omsøkt og etablert for området.

Merknad med svar blir oversendt kommunen som vedlegg til byggesaken.

Utsnitt av merknad frå eigar av gbnr. 23/452 Rune Skarpnes, mottatt pr. e-post den 10.03.2019:

Viser til mottatt nabovarsel datert 26.02.2019.

Jeg har følgende merknader.

Før tiltaket var gjennomført skrånet landskapet bort fra kloakkpumpehus ved Gnr.Bnr 23/451.

Dermed var overvann ikke et problem. Etter tiltaket har pumpehuset blitt et lav punkt i området, dermed samler det seg vann omkring pumpehuset,.

Kart med oppmåling vedlagt søknaden understøtter dette da det viser at terrenget har blitt hevet 105-103 cm ved pumpehuset.

Vedlagte bilde viser situasjonen etter tiltaket med dreneringen som er utført.

Jeg forventer at området omkring pumpehuset tilbakeføres slik at det ikke samler seg vann inntil det.

Lov- og plangrunnlag

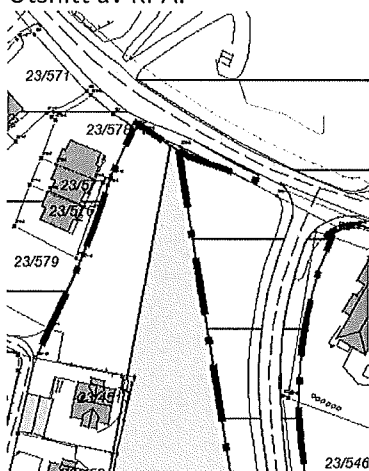
Vesentleg terrenginngrep i form av planering og midlertidig plassering av jord- og steinmassar er

søknadspliktig tiltak med krav om ansvarleg føretak, jf. Pbl §§ 20-3, jf. 20-2, jf. 20-1 bokstav k). Vurderinga av om eit terrengingrep er vesentleg eller ikkje vil vere avhengig av dei konkrete forholda på staden.

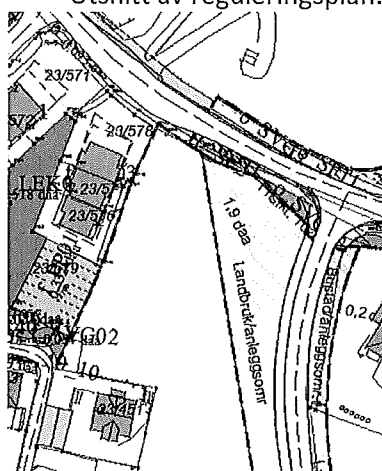
Vilkåret om at terrengingrepet må vere «vesentleg» må vurderast med bakgrunn i SAK10 § 4-1 bokstav e nr. 7, som fastsett at mindre fylling og planering av terreng kan gjerast utan søknad og løyve. I tettbygd strøk kan eit slikt tiltak ikkje innebere meir enn 1,5 meter avvik frå opphavleg terrengnivå.

Det omsøkte arealet er delvis regulert og delvis uregulert. Ein del av arealet er avsett som noverande byggeområde for bustader og noko som grønstruktur i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Vidare er ein mindre del av arealet regulert til landbruk/annleggsområde gjennom *Reguleringsplan for Løypetona bustadområde*, planid: 125620070001.

Utsnitt av KPA:



Utsnitt av reguleringsplan:



Utifrå planstatus, som nemnd ovanfor, og faktum i saken vurderer administrasjonen at terrengingrepet og planering er «vesentleg» ettersom terrenget er tilført jord- og steinmassar som har medført eit avvik frå opphavleg terreng på meir enn 1,5 meter, samt at arealet som er fylt ut er om lag 2-3 dekar. I tillegg kreves det vurdering av terrengutforming på staden særleg med tanke på fare for flaum og problem med overvann.

Administrasjonen legg til grunn at terrengingrep og planering er søknadspliktig med krav om ansvarsrett, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2, jf. 20-1 bokstav k).

Vidare blir ikkje tiltaket vurdert å vere i strid med arealformålet på staden, og krev såleis ikkje dispensasjon frå arealformålet korkje i kommuneplanen eller reguleringsplanen.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

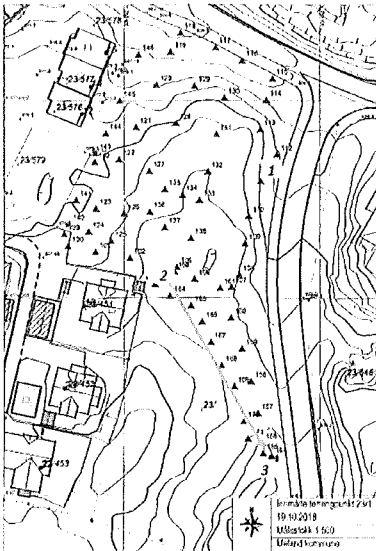
Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Administrasjonen var, saman med ansvarleg søkjar Tysseland Arkitektur, Staren og Boligbygg Vest på synfaring igjen den 06.06.2019 for å finne ein løysing på korleis ein betre kan handtere faren for flaum og overvannsproblematikken rundt pumpehuset.

Frå administrasjonen var VA-ingeniør med for å rettleie, og det ble særleg påpeikt tre punkt som måtte betrast:

1. Kum (1) må løftast 80-100 cm i forhold til dagens situasjon.
2. Kummer nede ved pumpehuset (2); rist på eine av dei tre kummene byttast ut med eit tett lokk. Kum nærast pumpehuset skal endrast til 60 kum med sandfang.
3. Terrenget må senkast og det må lagast flaumgate med avrenning med fall ca. 1:100 mot opning av eksisterande elveløp/bekk/spillvassleidning (3).

Kartutsnitt av areal der utbetringar må gjennomførast:



Administrasjonen føreset at ovannemnde utbetringar blir gjennomført.

Plassering, utforming, høgd og avstand frå nabogrenser

Det følgjer av pbl § 29-4 første ledd at kommunen skal godkjenne omsøkt plassering, medrekna høgplassing og tiltaket si høgd. Vidare skal tiltaket ha ein avstand på minst 4 meter frå nabogrenser, viss ikkje anna følgjer av regelverket, jf. andre ledd.

Terrengmålingar som er gjort av Meland kommune viser at det er fylt opp eit område på om lag 2-3 daa med mellom 1,5-2 meter med jord- og steinmassar samanlikna med opphavleg terreng. Planering av terreng i tettbygd strøk med avvik større enn 1,5 meter frå opphavleg terrengnivå må ha ein avstand til nabogrensar på minst 4 meter jf. byggesaksforeskrifta (SAK10) § 4-1 bokstav e) nr.7.

Administrasjonen legg til grunn at avstand til nabogrense skal vere minimum 4 meter.

Utforming og visuelle kvalitetar

I pbl § 1-1 er omsynet til estetisk utforming av omgjevnaene framheve som ei overordna målsetting for lova. Dette er nærare konkretisert gjennom dei krav som vert stilt til utforming og visuelle kvalitetar gjennom pbl §§ 29-1 og 29-2.

På bakgrunn av tiltaket si art - vesentleg terrenginngrep/ mellombels lagring av avgravingsmassar og planering – vert vurderingstema og relevante omsyn langt på veg dei same som for tiltaket si omsøkte plassering og høgd.

Både planering og utfylling skal tilpassast eksisterande nivå på eigedomen. Utfyllinga er oppgjeve med ei høgd på mellom 1,5-2 meter.

Tilknytning til infrastruktur

Tiltaka inneber ikkje endra eller auka bruk av kommunal avkøyrsløse eller kommunalt VA-anlegg.

Ansvarsrett

Ansvarleg søker skal samordne dei ansvarlege 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 k) løyve til planering på gbnr. 23/567, som omsøkt og på følgjande vilkår:

- 1. Kum (1) løftes 80-100 cm i forhold til dagens situasjon.*
- 2. Kummer nede ved pumpehuset (2); rist på eine av dei tre kummene byttast ut med eit tett lokk. Kum nærast pumpehuset skal endrast til 60 kum med sandfang.*
- 3. Terrenget må senkast og det må lagast flaumgate med avrenning med fall ca. 1:100 mot opning av eksisterande elveløp/bekk/spillvassleidning (3).*

Tiltaka skal plasserast og utformast med den høgda som er oppgjeve i søknad, maks 2 meter. Tiltakshavar er ansvarleg for at tiltak vert oppført i tråd med føresegn gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. § 23-1 andre ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegn gjeld føresegnene føre løyvet.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i meir enn to år, jf. pbl § 21-9. Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen».

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen, 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 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

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 grunngeven.

Med helsing

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar, byggesaksansvarleg

Hanne Marie Evensen
Juridisk rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Arve Lekva	Elvavegen 18	5918	FREKHAUG
Ole Martin Løver	Elvavegen 14	5918	FREKHAUG
Rune Skarpenes	Elvavegen 20	5918	FREKHAUG

Mottakarar:

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

