



egil.gripsgard@live.no

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/2449 - 16/20158

Saksbehandlar:

Tore Johan Erstad

tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:

22.11.2016

Godkjenning - GBNR 36/108 - Løyve til oppføring av tomannsbustad

Administrativt vedtak. Saknr: 345/2016

Tiltakshavar:

Egil Gripsgård

Ansvarleg søkjar:

Byggmester Steinar Thunold, org nr 997 031 075

Søknadstype:

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

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Tiltakshavar Egil Gripsgård har søkt om løyve i eitt trinn for oppføring av vertikaldelt tomannsbustad på gbnr 36/108, Ådland, i Meland kommune.

Gbnr 36/108 er ein ubygd, uregulert parsell, som i matrikkelen er oppgitt med størrelse 1564 m². Egedomen ligg innanfor LNFR-spreidd bustadområde(SB_26) i kommuneplanen sin arealdel (KPA). I samsvar med arealformålet er det gjennom KPA føresegn 3.2.3, tab. 7, opna for 2 nye bueiningar i planperioden.

Planeringshøgde for bygget er på fasadeteikningane oppgitt til kote 52 moh. Bygget har to etasjar med høgde 8,85 m. Topp mønehøgde blir på kote 60,85 moh. Totalt BRA og BYA er oppgitt til høvesvis 405,26 m² og 253,53 m² med samla utnyttingsgrad på 16,20 %-BYA og 25,90 %-BRA. Det vert vist til søknad med vedlegg journalført 30.9.2016 i sin heilskap.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, interne vegar og parkeringsareal på terreng. Vidare er det søkt om tilkopling til kommunalt vassforsyningsanlegg, utslepp etter forureiningslova (privat anlegg), samt løyve til utvida bruk av avkjørsle til kommunal veg etter veglova § 40, 2. ledd.

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

Når det gjeld løyve til utslipp etter forureiningslova blir dette handsama i eige vedtak.

VURDERING:

Nabovarsling:

Tiltaket blei nabovarsla 23.9.2016 og 17.11.206 i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Det er ikkje merknader til tiltaket.

Plan- og lovgrunnlag:

Som nemnd ovanfor er gbnr 36/108 ein ubygd, uregulert parsell, som i matrikkelen er oppgitt med størrelse 1564 m². Eigedomen ligg innanfor LNFR-spreidd bustadområde (SB_26) i kommuneplanen sin arealdel (KPA). I samsvar med arealformålet er det gjennom KPA føresegn 3.2.3, tab. 7, opna for 2 nye bueiningar i planperioden.

Administrasjonen vurderer at føreliggjande søknad må avgjerast på bakgrunn av føreseg 3.2 slik ordlyden var før revisjonen, dvs på søknadstidspunktet. Plan- og bygningsloven er ein 'ja' lov, noko som inneber at kommunen som bygningsstyresmakt må ha klar heimel i lov for å kunne avslå eit tiltak. Dersom kommunen ikkje har klar lovheimel for avslag, har tiltakshavar eit rettskrav på at det blir gitt løyve.

Innanfor område SB_26 er gbnr 36/108 den einaste frådeltte parsellen. Den nye tomannsbustaden blir plassert i tilknytning til to andre eksisterande einestader, slik at området samla sett framleis framstår som spreidd utbygd. Tiltaket kjem ikkje i konflikt med dyrka mark, og søknaden elles stettar kommuneplanen sine krav til tomtestørrelse for tomannsbustader, rekkefølge, maksimal utnyttingsgrad og parkering mv.

Utforming, utsjånad, plassering, høgde og avstand til nabogrenser:

Tiltaket skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart og terrengprofilar journalført motteke 30.9.2016, og oppførast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar motteke same dato.

I forhold til trasé og tilkoplingspunkt for vass- og avlaupsleidningar blir det vist til søknaden, vedlegg DIII. Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket med dette stettar krava i plan- og bygningslova til utforming, funksjon og utsjånad, jf pbl §§ 29-1 – 29-2. Tiltaket blir vidare vurdert å vere i samsvar med gjeldande krav til plassering, høgde og avstand frå naboeigedomar og omliggjande byggverk, jf pbl § 29-4 og dei rammar som elles er sett for tiltaket i gjeldande kommuneplan.

Utnyttingsgrad, parkering og utandørs opphaldsareal:

Tiltaket er i samsvar med gjeldande krav i kommuneplanen i høve til utnyttingsgrad, parkering og opparbeiding av uteopphalds- og leikeareal.

Ansvarsrettar:

Det er erklært følgjande ansvarsrettar:

Føretak:	Godkjenningssområde:
-----------------	-----------------------------

Byggm. Steinar Thunold AS Org.nr 997 031 075 Sentral godkjenning	SØK, heile tiltaket (tkl 1) PRO, bygning - ringmur (tkl 1)
Lindås VVS N.T AS Org.nr 915 836 445 Sentral godkjenning	PRO, stikkledninger, innvendig sanitæranlegg (tkl 1) UFT, stikkledninger, innvendig sanitæranlegg (tkl 1)
Byggmester Skare AS Org.nr 995 071 954 Sentral godkjenning	KONTROLL, uavhengig kontroll av lufttetthet og våtrom i boligen (tkl 1)
Vest Oppmåling AS Org.nr 987 321 679 Sentral godkjenning	PRO, prosjektering av stikningsdata (tkl 1) UTF, utstikking av tiltak (tkl 1)
Egil Gripsgård Org.nr 970 054 768 Sentral godkjenning	UTF, terrengarbeid, graving, sprenging og planering (tkl 1)
Gripsgård Bygg AS Org.nr 992 299 118 Sentral godkjenning	UTF, tømrararbeid og ventilasjon (tkl 1)
Frekhaug Flis AS Org.nr 993 867 039 Sentral godkjenning	UTF, Membran og fliser på våtrom, oppføring av pipe (tkl 1)

Administrasjonen gjer for god ordens skuld merksam på at det er ansvarleg søkjar sin plikt å samordne de ansvarlige prosjekterande, utførande og kontrollerande, og til å sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf. pbl. § 23-4.

Tilknyting til teknisk infrastruktur:

Vegtilkomst til omsøkt eigedom går via privat veg (Riplevikvegen) som ligg på gbnr 36/3 til eksisterande avkjørsle til kommunal veg, Ådlandsvegen. Eigedommen har dokumentert vegtilkomst i samsvar med pbl § 27-4 gjennom skøyte tinglyst 28.8.14, vedlegg Q IX. Meland kommune gir løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsle til kommunal veg for to bueiningar som omsøkt. Det er ikkje rekkefølgekrav i kommuneplanen som er til hinder for løyve til utvida bruk og tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Meland kommune godkjenner at gbnr 36/108 blir tilkoppa kommunalt vassforsyningsanlegg, jf pbl § 27-1, i samsvar med søknad med vedlegg frå Lindås VVS AS. Løyvet gjeld på dei vilkår som går fram av nedanståande vedtak. Tiltakshavar har gjennom erklæringar motteke 16.11.2016 dokumentert rett til å bruke private avløpsleidningar og til å ha rør liggande i omsøkt trase over gbnr 36/133 og 36/3.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 20-1, bokstav a løyve til oppføring av tomannsbustad på gbnr 36/108, jf søknad journalført 30.9.2016.

Plasseringa av tiltaket skal vere som vist på vedlagt situasjonsplan journalført motteke 30.9.16 og med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm. Minstekravet på 4m til nabogrenser er likevel absolutt, jf pbl § 29-4. Trase for vatn- og avlaupsleidningar blir godkjent i samsvar med leidningskart og situasjonsplan, vedlegg DIII.

Planeringshøgde for bygget skal vere på kote 52 moh. Bygget har to etasjar med høgde 8,85 m. Topp mønehøgde skal vere på kote 60,85 moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm, jf vedlagt situasjonsplan og snitteikningar journalført motteke 30.9.2016. For utforming av tiltaket elles blir det vist til vurderinga over og vedlagte plan- og fasadeteikningar motteke same dato.

Plassering av bygg på tomta skal dokumenterast seinast saman med førespurnad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve for oppdatering av kommunen sitt kartverk. Meland kommune krev at innmålingsdata blir sendt i KOF-filformat eller SOSI-fil (verson 4).

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir registrert i matrikkelen, jf Matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.

Ansvarsrettar gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, jf vurderinga ovanfor. Ansvarleg søkar skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf pbl § 23-4, andre ledd.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir 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.

Meland kommune godkjenner at eigedomen blir tilknytt kommunalt vassforsyningsanlegg 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, Kommuneforlaget.
- Tilknyttinga skal skje i kum. Melding med dokumentasjon frå utførande røyrleggjar skal sendast 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. Pr 1.1.2016 er tilknytingsgebyret for vatn kr 15 000,- + mva. Totalt for to bueiningar kr 30 000,-.»

Saka er handsama og avgjort administrativt 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 blir 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 blir ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det blir 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

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart, utvendige teikningar og snitt
Innvendige teikningar