



Villanger & sønner AS
Rune Kristoffersen
Knarvik
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/2435 - 16/21550

Saksbehandlar:
Merethe Tvedt
merethe.tvedt@meland.kommune.no

Dato:
25.11.2016

Godkjenning- Søknad om oppføring av einebustad på gbnr 23/3

Administrativt vedtak. Saknr: 389/2016

SAKSUTGREIING:

Omsøkt tiltak:

Saka gjeld søknad om riving og oppføring av nytt våningshus på gbnr 23/3 på Frekhaug i Meland kommune. Eksisterande våningshuset som skal rivast er opplyst med eit samla bruksareal (BRA) opplyst til å vera 186 m² og bygd areal (BYA) 106 m².

Einebustaden som skal oppførast er opplyst med eit samla bruksareal (BRA) på 281,9m² og bygd areal (BYA) 129 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 0,72 % BYA. Søknaden omfattar grunn og terrengarbeid, leidningsnett, samt opparbeiding av parkering. Det er i tillegg søkt om tilkopling til kommunalt VA -anlegg.

Det er gitt dispensasjon på vilkår i UDU- vedtak 29/2016 for riving og gjenoppføring av våningshuset.

Det vert vist til søknad m/vedlegg journalført motteke 29.9 og 22.11.2016.

VURDERING:

Nabovarsel:

Tiltaket er nabovarsla 9.9.2016 i samsvar med pbl § 21-3.

Lov- og plangrunnlag:

Eigedommen er ein landbrukseigedom, og ligg som landbruk-, natur og friluftsmål (LNF) og Grønstruktur i kommuneplanen sin arealdel (KPA), i tillegg ligg bustaden innanfor 100-metersbeltet til sjø. Naudsynte dispensasjonar er gitt for tiltaket i UDU-vedtak 29/2016.

Føresgnene i KPA for bustad skal følgjast i byggesaka. Huset som skal rivast er våningshuset på garden, og omsøkt bustad blir nytt våningshus på eigedommen.

Vilkår satt i dispensasjonssøknaden:

Det er i UDU-vedtak 29/2016 gitt dispensasjon for riving av eksisterande våningshus og oppføring av nytt hus på følgjande vilkår:

«Bygget skal plasserast slik at det ikkje kjem i konflikt med asketre med rotsystem som står på eigedommen».

I tillegg har kulturkonsulent vurdert tiltaket opp mot kulturminnevern og tilrådd følgjande:

«Bruket og kulturmiljøet har svært høg lokal kulturminneverdi, og bygget har høg lokal kulturminneverdi. På grunnlag av vurderinga vert alternativ 3 tilrådd: huset rivast og nytt bygg oppførast mot aust-nord aust – kjellarmuren vert å ta vare på.

- *Ein vil her tilrå å nytte kjellarmuren som ein kvalitet i tiltaket.*
- *Eit nytt bygg bør tilpassast på best mogleg måte den eldre kulturvegen mot naustet nedanfor, som må takast vare på.*
- *Bygget må tilpasse seg lokal byggeskikk og minimere terrengendringar.*
- *Dersom det eksisterande bygget vert teken ned, må det på førehand gjerast tilgjengeleg for kulturhistorisk dokumentasjon».*

Tiltakshavar har i ettertid av dispensasjonsvedtaket vert i dialog administrasjonen. Teikningar er tilpassa etter drøftingar frå administrasjonen. Slik tiltaket er prosjektert bekreftar ansvarleg søkjar at asketre med rotsystem ikkje vert skadelidande av verken byggesaka eller omlegging av leidningsnett. Teikningar av bustaden journalført motteke 22.11.2016 er vurdert til å vera i samsvar med vilkår satt i dispensasjonsvedtaket.

- Det blir i tillegg satt vilkår om at eldre delvis oppmurte vegfare ned not naustet må takast vare på sør for ny bustad ved plassering av bygget og at kulturmiljøet elles på staden må ikkje verte skadelidande av tiltaket.

Utforming, utsjånad, plassering og avstand til nabogrense:

Tiltaket skal plasserast som vist på vedlagte situasjonsplan og profildeikningar journalført motteke 22.11.2016. Tiltaket skal i tillegg utformast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke 22.11.2016.

I forhold til trasé og tilkoplingspunkt for vass- og avlaupsleidningar vert det vist til vedlagt situasjonskart journalført motteke 22.11.2016. Kommunen har mottatt kopi av avtale inngått med eigar av gbnr 23/137, ansvarleg søkjar skriv at omlegging av vassleidning vist på vedlagt situasjonskart er i samsvar med denne avtalen. Kommunen legg til grunn at det privatrettslige er på plass ved omlegginga.

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 vert 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 KPA.

Veg-, vatn- og avlaup:

Kommunen godkjenner søknad om tilkopling til kommunal vassforsyning og avlaup på dei vilkår og føresetnader som går fram av vedtaket nedanfor. Vatn og avlaup er dermed sikra med heimel i pbl §§ 27-1 og 27-2.

Utnyttingsgrad, parkering og utandørs opphaldsareal:

Tiltaket stettar kommuneplanen sine krav om parkeringsdekning for to bilar, 30% BYA for utnyttingsgrad, 200 m² leike- og uteopphaldsareal, jf føresegnene til KPA punkt 1.6.3, jf pbl § 28-7.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan dagsett 26.9.2016, vedlagt søknaden. Ansvarlege i byggesaker innestår for at tiltaket vert utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av denne lov, 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 gjev i medhald av plan- og bygningslova §§ 20-1 og 20-3 løyve på vilkår til riving av eksisterande hus på 186 m² (BRA) og oppføring av ny einebustad på 281 m² BRA/og 129 m² BYA på gbnr 23/3, jf søknad journalført motteke 29.9.2016.

- Asketre med rotsystem skal ikkje verta skadelidande ved riving/gjenoppføring eller omlegging av leidningsnett.
- Det eldre delvis oppmurte vegfaret ned mot naustet må takast vare på sør for ny bustad ved plassering av bygget.
- Kulturmiljøet elles på staden må ikkje verte skadelidande av tiltaket.

Plassering av tiltaket skal vera som vist på vedlagt situasjonsplan journalført motteke 22.11.2016 og med eit toleransekrav i horisontalt plan +/- 50 cm. Minstekravet på 4 meter til nabogrense er absolutt, jf pbl § 29-4. For utforming av tiltaket elles vert det vist til vurderinga over og vedlagte snitt- og fasadeteikningar journalført motteke 22.11.2016.

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

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, bustader og adresse.

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. 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 vert tilknytt kommunalt VA-anlegg på følgjande vilkår:

- Tilknytinga 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.
- Tilknytinga skal skje i kum. Melding om dokumentasjon frå utførande røyrleggjar skal sendast kommunen når tilknytinga 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 vatn er kr 15 000,- og for kloakk kr 15 000,- + mva (per bueining, totalt 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 vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. 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. forvaltningslova §§ 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

Merethe Tvedt

sektorsjef teknisk

byggjesakskonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Nytt forslag situasjonsplan 23.3 vannl. 23.137 10.11.16

Fasade sør og øst

Innvendige teikningar

Teikning underetasje og snitt

Fasad nord og vest

Søknad om tilkopling til vatn-/avlaupsanlegg GBNR 23/3

Søknad om tiltak i ett trinn GBNR 23/3

Gjennomføringsplan

Kopi til:

Eirik Bouwer Utne

Marius Flemmen Knudsen

Turid og Gunnar Bogen

Løypetona 15

5918

FREKHAUG

Mottakere:

bjørn steffen thorsen

malintorvik84@gmail.com

Nordbohus Villanger & Sønner AS

oddgeir torvik

Villanger & sønner AS

Kvassnesvegen 45

5914

ISDALSTØ

Rune Kristoffersen

5914

ISDALSTØ