



Fjeldstad & Sandvik TømrerTeam AS
Sagstadvegen 155
5918 FREKHAUG

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/2765 - 16/21968

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

12.12.2016

Godkjenning - GBNR 11/1 - Løyve til oppføring av bustad - Tveit

Administrativt vedtak. Saknr: 382/2016

Tiltakshavar:

Tor Helge Thorvaldsen

Ansvarleg søkjar:

Fjeldstad & Sandvik TømrerTeam AS

Søknadstype:

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

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Ansvarleg søkjar har på vegne av tiltakshavar søkt om løyve i eitt trinn for oppføring av ein bustad på gbnr. 11/1. Saka omfattar søknad om utslepp av sanitært avlaupsvatn og tilkopling til offentlig vassleidning, jf. søknad journalført motteke 15.11.2016.

Gbnr. 11/1 er matrikkelført med eit areal på om lag 111 daa, og Cathrine og Tor Helge Thorvaldsen står registrert som heimelshavar. Den omsøkte bustaden er oppgjeve med to plan og med eit areal på 162 m² BYA, inkludert parkeringsareal på terreng. Samla utnyttingsgrad er oppgjeve til 0,5% BYA, som ligg langt innanfor arealdelen til kommuneplanen si grense på 30% BYA. Topp overkant golv og topp mønehøgde er oppgjeve til høvesvis kote +47,20 og +54,5 moh.

Det vert vist til søknad med vedlegg journalført 15.11.2016.

VURDERING:

Nabovarsling:

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

Tiltaket er nabovarsla utan merknadar. Det er ikkje sendt nabovarsel til eigar av gbnr. 11/13, då det ikkje er råd å finne adressa til grunneigar gjennom nummeropplysning eller folkeregisteret. Administrasjonen vurderer det slik at varsel til eigar av gbnr. 11/13 av den grunn kan unnlatast, jf. pbl § 21-3 første ledd siste setning. Nabovarslinga vert difor vurdert å vere i samsvar med pbl § 21-3 første ledd.

Lov- og plangrunnlag:

Gbnr. 11/1 er ein landbrukseigedom, som i arealdelen til kommuneplanen (KPA) er vist delvis som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) og delvis som LNF – spreidd bustad (SB_4). Kommuneplanen opnar for oppføring av to bueiningar innanfor felt SB_4 i planperioden, jf. tab. 7 til føresegn 3.2.2 til KPA. Det er ikkje oppført bustader i området i planperioden, og oppføring er difor i samsvar med det antalet som KPA legg opp til.

2. avsnitt i føresegn 3.2 til KPA legg til grunn at det ikkje kan byggjast på dyrka eller dyrkbar mark. Ettersom omsøkt plassering kjem i strid med føresegna, søkte tiltakshavar om dispensasjon for plasseringa. Utval for drift og utvikling gav dispensasjon i vedtak datert 26.1.2016, saksnr. 07/2016.

Tiltaket si plassering, høgd og avstand til nabogrense:

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

Bustaden er omsøkt med ei høgd på om lag 7,45 meter, og kan godkjennast i samsvar med plan- og bygningslova sitt krav på maksimalt 9 meters mønehøgd, jf. pbl § 29-4 første ledd siste setning.

Bustaden skal ikkje plasserast nærare nabogrense enn 4 meter.

Vidare skal kommunen sjå til at føresegner i veglova vert fylgt, jf. pbl § 29-4 første ledd. Byggjegransa mot fylkesvegen er 50 meter, jf. veglova § 29 andre ledd, jf. første ledd. Byggverk må ikkje plasserast innanfor byggjegransa utan særskilt løyve frå Statens vegvesen, jf. veglova § 30 tredje ledd, jf. første ledd.

I dette tilfellet har Statens vegvesen gitt dispensasjon for plassering 24 meter frå senterlinje kjøreveg i vedtak datert 16.11.2015 under blant anna følgjande vilkår:

«Tiltakshavar må selv sørge for nødvendige tiltak med hensyn til skjerming mot støv/støy fra vejen slik at grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 tilfredsstilles.»

På bakgrunn av det ovannemnde kan kommunen godkjenne omsøkt plassering, men føreset at vilkåret frå Statens vegvesen vert fylgt, jf. pbl § 29-4 andre ledd.

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, jf. pbl §§ 29-1 og 29-2.

Utnyttingsgrad, parkering og uteareal:

Tiltaket er i samsvar med gjeldande krav i KPA i høve utnyttingsgrad, parkering og tilstrekkeleg ute- og leikeareal, jf. føresegn 1.6.14 pkt. 2 til KPA.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 15.11.2016. Ansvarleg i byggjesaker står inne for at tiltaket vert utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av denne lova, jf. pbl § 23-1.

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

Vatn- og avlaup:

Bustaden skal tilkoplast privat vassleidning som ligg på eigen grunn. Erklæring om rett til tilkopling er datert 5.12.2016.

Vidare skal det etablerast Biovac reinseanlegg på eigen grunn. Avlaup skal gå i eksisterande tette røyr til kistegrøft som går til bekk/elv. Anlegget skal ha dokumentasjon som tilfredsstillar NS-EN 12566-3 eller tilsvarende standard for reinsegrad, slamproduksjon og gjennomsnittleg slamproduksjon. Anlegget skal drivast og vedlikehaldast i samsvar med skriftleg drifts- og vedlikehaldsavtale. Slik avtale skal liggje føre før anlegget vert teke i bruk.

Eigar av anlegget er ansvarleg for eventuell forureining, jf. forureiningslova § 7.

Utsleppsløysinga det er søkt om er, etter Meland kommune si vurdering, i samsvar med gjeldande krav i området. Administrasjonen kan difor gi utsleppsløyve som omsøkt i medhald av forskrift om begrensing av forureining § 12-5.

Anlegget skal plasserast som vist på situasjonsplan, journalført motteke 15.11.2016.

Vi gjer merksam på at kommunen kan krevje tilkopling til offentleg avlaup når det ligg til rette for slik tilkopling.

Tilkomst:

Eigedomen er sikra tilkomst på privat veg over eigen grunn og har fått løyve til utvida bruk av avkjørsel til fylkesveg 244 av Statens vegvesen i vedtak datert 22.3.2016. Tilkomst er dermed sikra, jf. pbl § 27-4.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan – og bygningslova § 20-1 løyve til oppføring av ein bustad på gbnr. 11/1, jf. søknad journalført motteke 15.11.2016.

Plassering av tiltaket skal vere som vist på situasjonsplan journalført 15.11.2016, og med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/-50 cm. Minstekravet på 4 meter til nabogrenser er likevel absolutt, jf. pbl § 29-4, dersom ikkje anna er sagt ovanfor.

Topp overkant golv og topp mønehøgde skal vere på respektive kote +47,20 og +54,5 moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/-20 cm, jf. vedlagte situasjonsplan og snitteikningar journalført

15.11.2016. For utforming av tiltaket elles vert det vist til vurderinga over og vedlagte plan- og fasadeteikningar journalført same dato.

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).

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.

Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, jf. ovanfor.

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.

Meland kommune godkjenner at eigedomen vert tilknytt kommunalt vass-anlegg på følgjande vilkår:

- Tilknytninga 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.
- Tilknytninga skal skje i kum. Melding om dokumentasjon frå utførande røyrleggjar skal sendast kommunen når tilknytninga 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,- + mva.

Vidare gir Meland kommune, i medhald av forskrift om begrensing av forureining § 12-5, utsleppsløyve frå bustadhus på gbnr. 11/1, i samsvar med søknad motteke 15.11.2016 og på følgjande vilkår:

1. Avlaupet skal gå via typegodkjend biologisk og kjemisk minireinseanlegg der det reinsa avlaupsvatnet vert ført til terreng i eksisterande anlegg.
2. Slam frå anlegget skal leverast til godkjent mottak.
3. Det skal opprettast skriftleg serviceavtale med leverandør av minireinseanlegget før anlegget vert teke i bruk.»

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. 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

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kart,profil og teikning
Teikningar
Kart

Kopi til:

Tor Helge Thorvaldsen

Holsbergstien 13 5918

FREKHAUG

Mottakere:

Fjeldstad & Sandvik TømrerTeam AS Sagstadvegen 155 5918

FREKHAUG