



Stian Marøy
Moldekleivmarka 43
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1788 - 18/17712

Saksbehandlar:
Marianne Aadland Sandvik
marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.
no

Dato:
03.09.2018

Godkjenning - gbnr 23/89 - Rammeløyve til oppføring av einebustad med garasje, samt opparbeiding av vegtilkomst - Marøy

Administrativt vedtak. Saknr: 215/2018

Tiltakshavar: Stian Marøy

Ansvarleg søkjar:

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

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Stian Marøy har søkt om rammeløyve for oppføring av einebustad med garasje på gbnr. 23/89 på Marøy, Radøy. Søknaden omfattar også opparbeiding av veg fram til gbnr. 23/89 over gbnr. 23/9 og fram til kommunal veg.

Eigedomen er matrikelregistrert med eit areal på om lag 1,6 daa og Stian Marøy står registrert som heimelshavar.

Tiltaket er oppgitt med samla bygd areal (BYA) på 275 m² og med bruksareal (BRA) på 501 m². Ferdig planert terreng er oppgjeve på kote +21 moh og med ei mønehøgde på 7,35 m, målt frå ferdig planert golv.

Stian Marøy ar sakshandsamar ved byggesak i Radøy kommune, og er ugild til å handsame si eiga søknad, jf. forvaltningslova (fvl) § 6 a). Radøy kommune v/Tonje Nepstad Epland, har i brev til Meland kommune bede oss om å handsame søknaden då også resten av teknisk forvaltning i Radøy kommune kjenner seg ugild til å handsame søknaden, jf. fvl § 6 andre ledd. Meland kommune har bekrefta ovanfor Radøy kommune og tiltakshavar at vi handsamer søknaden.

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

Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke av Meland kommune den 5.7.2018, komplementert seinast med reviderte situasjonskart journalført motteke den 3.9.2018.

VURDERING:

Nabovarsling:

Det omsøkte tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første ledd og det er ikkje kome merknadar til tiltaket. Meland kommune vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg.

Lov- og plangrunnlag:

Oppføring av bygning er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a), og er søknadspliktig med krav om ansvarsrett, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2. Det same er opparbeiding av veg, jf. § 20-1 bokstav l), og plassering av vass- og avlaupsleidning, jf. pbl § 20-2, jf. § 20-1 bokstav a).

I dette tilfellet vil etablering av veg innebere eit terrenginngrep på inntil 3 meters avvik frå opphavleg terrengnivå. Under føresetnad av at terrenginngrepet ikkje overstig 3 meter og har ein avstand frå fyllingsfoten til nabogrensa på minst 1 meter, er tiltaket unnateke frå søknadsplikt etter byggesaksforskrifta § 4-1 bokstav e) nr. 7, jf. pbl § 20-5 bokstav e).

Den omsøkte eigedomen er satt av til landbruks-, natur- og friluftsmål i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for Radøy kommune, der spreidd busetnad er tillete (LNF-SB). Føresegn 3.4.1 til KPA legg til grunn at det kan gis løyve til bygging av heilårsbustadar i desse områda, etter tal vist i kartet og i tabell. Plankartet til KPA viser at det innanfor LNF-SB på Marøy kan byggjast 3 bustadar i denne planperioden. Radøy kommune har opplyst at det omsøkte tiltaket er hus nr. 2.

Føresegn 3.4.1 til KPA set følgjande vilkår for å kunne byggje innanfor områda LNF-SB:

1. *Det skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogområde av høg bonitet, med mindre Landbruksmynda i kommunen har gjeve samtykke til omdisponering etter jordlova sine føresegner.*
2. *Det skal ikkje delast frå tomt nærare driftsbygning i landbruket enn 100 m. Dette gjeld driftsbygning for tradisjonell drift som kan gje lukt- eller støyplager, samt trafikkale ulempar.*
3. *Ny tilkomstveg skal leggjast utanom gardstun, og frådelling må ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun.*
4. *Vegframføring skal ikkje leggjast på dyrka eller dyrkbar mark, med mindre Landbruksmynda i kommunen har gjeve samtykke til omdisponering etter jordlova sine føresegner.*
5. *Det skal søkjast løyve til utslepp i samsvar med vedteken lokal forskrift om utslepp frå mindre avløpsanlegg og det regelverk som til ei kvar tid gjeld.*
6. *Kulturminnemynda skal gje uttale i saka og løyve bør ikkje gjevast der kulturminnemynda har rådd i frå tiltaket.*

Ettersom dyrka eller dyrkbar mark vert råka i dette tilfellet, har Radøy kommune v/landbruksmynde i vedtak datert 4.4.2018, saksnr. 077/2018, gjeve løyve til omdisponering og deling etter jordlova §§ 9 og 12.

Kulturmynde i Radøy kommune har i e-post til Meland kommune den 28.8.2018 bekrefta at dei ikkje har merknad i saka.

Føresegn 3.4.1 til KPA for Radøy kommune set krav til at på eigedom som allereie er bebygd innanfor spreidd-områda kan det gjevast løyve til mindre tiltak i tunet. Det vert blant anna viser til mindre, frittstående garasje, som vil seie inntil 50 m². Denne grensa gjeld ikkje på ubygd tomte innanfor spreidd-områda, slik Meland kommune tolkar det. Til samanlikning så gjeld det tilsvarande for Meland kommune, jf. føresegn 3.2 til Meland kommune sin KPA, men med ei grense på 30 % BYA av tomten sin storleik. Denne grensa har ikkje Radøy kommune i sin kommuneplan.

Det er søkt om løyve til oppføring av ein bustad og garasje med eit samla BYA på 275 m². Dette inneber eit bruksareal på 501 m². Tiltaket er stort, særleg med tanke på at garasjen skal ha to målbare etasjar og om lag 116 m² BRA. Andre etasje skal innehalde hobbyloft/trimrom. Ettersom kommuneplanen ikkje set grenser for utnytting og storleik på garasjar for ubygd eigedomar i LNF-spreidd områda, finn Meland kommune at det omsøkte tiltaket er i samsvar med gjeldande kommuneplan.

Vass- og avlaupsleidning er omsøkt plassert på areal som er satt av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i KPA. Under føresetnad av at terrenget vert tilbakeført slik at det ikkje gir varige sår i terrenget eller vanskeleggjer landbruksdrifta, kan Meland kommune ikkje sjå at tiltaket er i strid med LNF-formålet.¹ Det er dermed ikkje nødvendig med søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF.

Plassering, høgd og avstand til nabogrense:

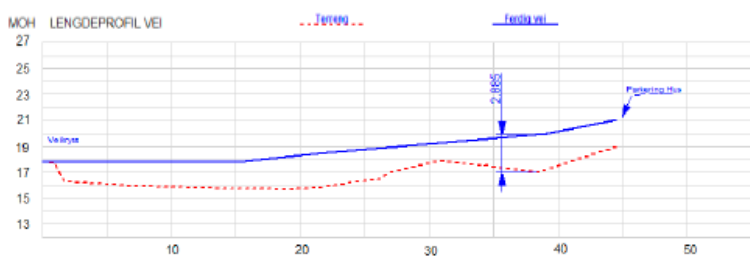
Det følgjer av pbl § 29-4 første ledd at kommunen skal godkjenne byggverket si plassering, medrekna høgdeplassering og byggverket si høgd.

- Høgd:

Bygning med gesimshøgd over 8 meter og mønehøgd over 9 meter kan berre førast opp med heimel i kommuneplan eller reguleringsplan, jf. første ledd siste setning. Det omsøkte tiltaket vil ha ei mønehøgd på 7,35 m målt frå ferdig planert golv, og er dermed i samsvar med pbl § 29-4 første ledd.

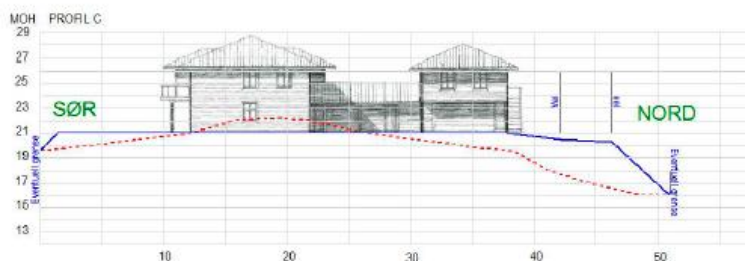
- Høgdeplassering:

Med ei lengd på om lag 45 meter vil tilkomstvegen ha ein stigning på 3 meter, frå kote +18 moh til kote +21 moh.



Vidare er bustaden omsøkt plassert på kote +21 moh, målt frå ferdig planert terreng.

¹ Jf. Kommunal- og moderniseringsdepartementet i tolkingsuttalelse datert 10.6.2015, ref: 15/2054-3.



Meland kommune sitt syn er at dei omsøkte tiltaka ville vore betre tilpassa eksisterande terreng om ein senka vegen sitt øvste punkt og ferdig planert golv for bustaden til kote +20 moh. Vi finn likevel ikkje grunnlag for å krevje ei betre tilpassing.

- Avstand til nabogrenser:

Vidare skal byggverk ha ein avstand til nabogrense på ikkje under 4 meter, jf. pbl § 29-4 andre ledd.

Revidert situasjonsplan, journalført motteke 3.9.2018, viser at bustaden skal plasserast med ei minste avstand til nabogrensa mot gbnr. 23/6 på 4,1 meter. Kommunen kan godkjenne dette med heimel i § 29-4 andre ledd.

Vidare er bustaden omsøkt plassert med ei minste avstand til gbnr. 23/19 på 3,7 meter. Stian Marøy er sjølv eigar av gbnr. 23/19, og har i erklæring datert 10.8.2018 samtykka til omsøkt plassering med inntil 0 meter frå hans grense. Meland kommune kan dermed godkjenne omsøkt plassering, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a).

Når det gjeld plassering av vegen gjeld pbl § 29-4 så langt den passar, jf. pbl § 30-4 første ledd. Kommunen kan fastsette høgd og form på terreng, jf. § 30-4 andre ledd.

Ved vurdering av plassering og høgd etter pbl § 29-4 første ledd kan tilpassing til terreng og eksisterande bygningar, utsikt og branntryggleik vere relevante tilhøve. Vidare vil omsynet til naboar, og om dei kan behalde tilsvarande kvaliteter, vere relevante omsyn. Meland kommune kan ikkje sjå at omsyna bak kravet om avstand til nabogrenser gjer seg gjeldande for plassering av den omsøkte tilkomstvegen i dette tilfellet. Vegen er omsøkt plassert mot gbnr. 23/4, som i følge Nibio sitt gardskart består av innmarksbeite.

Vidare har Statens vegvesen gitt dispensasjon frå byggjegransa mot fylkesveg 414, jf. vedtak datert 29.1.2018.

Visuelle kvaliteter:

Det følgjer av pbl §§ 29-1 og 29-2 at tiltak skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvaliteter, både i seg sjølv og i høve til dets funksjon, og dets bygde og naturlege omgjevnadar og plassering.

Meland kommune finn at det omsøkte tiltaket stettar krava i plan- og bygningslova til utforming, funksjon og utsjånad, jf. pbl §§ 29-1 og 29-2.

Tilkomst:

Tiltaket skal ha tilkomst via Marøyvegen som fram til gbnr. 23/82 er fylkesveg 414, og derifrå kommunal veg. Radøy kommune har i vedtak datert 26.1.2018 gitt løyve til opparbeiding av avkøyring til den

kommunale vegen. Meland kommune føreset at vilkåra i vedtaket vert fylt opp før det vert søkt om bruksløyve/ferdigattest til bustaden.

Vidare skal vegen fram til gbnr. 23/89 opparbeidast på gbnr. 23/19. Meland kommune føreset at det vert tinglyst ein vegrett på vegen før det vert søkt om løyve til bruksløyve/ferdigattest for tiltaka.

Vatn og avlaup:

Det følgjer av pbl § 27-1 at bygning ikkje må førast opp før det er forsvarleg åtgang til betryggande og tilstrekkeleg drikkevatt, samt sløkkevatn. Rett til å føre vassleidning over annan manns grunn, skal vere sikra ved tinglyst dokument eller på anna måte som kommunen godtar som tilfredsstillande.

Tilsvarande gjeld for rett til bortleiing av avlaupsvatn, jf. pbl § 27-2.

I dette tilfellet har tiltakshavar henta inn førehandsuttale frå Radøy kommune om vatn og utslepp. Dei har bekrefta at bustaden vil få åtgang til drikkevatt, samt sløkkevatn, og utsleppsløyve frå minireinseanlegg.

Det er sendt inn kart som viser plassering av vass- og avlaupsleidningane frå eigedomen, journalført motteke 3.9.2018. I følgje kartet skal både vass- og avlaupsleidningen førast over annan manns grunn. Vi føreset at det vert tinglyst ein rett til slik plassering før det vert søkt om løyve til igangsetting av tiltaket.

Viss kryssing av fylkesvegen for vassleidningen krev samtykke frå Statens vegvesen, må slikt løyve liggje føre før det vert søkt om løyve til igangsetting av tiltaket.

Ansvar:

Ansvarsrettar i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 5.7.2018.

Det følgjer av byggjesaksforskrifta (SAK10) § 6-8 at kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett for sjølvbyggjar av eigen bustad «*dersom personen sannsynliggjør at arbeidet godkjenninga gjelder vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.*»

I følgje rettleiaren til føresegna må den som søker om ansvarsrett sannsynleggjere å inneha tilstrekkelege kvalifikasjonar, der mellom anna kompetanse og erfaring skal tilleggas vekt, og der personar med byggteknisk utdanning og praksis bør kunne godkjennast.

Tiltakshavar har i dette tilfellet erklært ansvar som sjølvbyggjar for funksjonen SØK, og har bekrefta at han kan sannsynleggjere nødvendig kompetanse ved eiga utdanning og/eller praksis (kurs).

Meland kommune kan godkjenne søknad om personleg ansvarsrett som sjølvbyggjar for SØK-funksjonen. Vi viser til at ansvarleg søker har ansvaret for at heile tiltaket vil bli belagt med ansvar, slik at alle krav etter plan- og bygningslova blir fylgt, jf. pbl § 23-4.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl § 20-1 bokstav a), og § 21-2 femte ledd, rammeløyve til oppføring av ein bustad med garasje på gbnr. 23/89 og opparbeiding av tilkomstveg over gbnr. 23/19, Radøy kommune, i samsvar med søknad med vedlegg, journalført motteke av Meland kommune den 5.7.2018.

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

Topp planeringshøgde skal vere på kote +21 moh og med ei mønehøgde på 7,35 meter, målt frå ferdig planert golv, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/-20 cm, jf. vedlagte snitteikning journalført 5.7.2018.

Om utforming av tiltaket vert det vist til vurderinga over og vedlagte snitt- og profildeikningar journalført 5.7.2018.

Rammeløyve blir gitt på følgjande vilkår:

- *Seinast samstundes med søknad om igangsettingsløyve må det leggjast fram tinglyst erklæring om rett til plassering av vass- og avlaupsleidning over annan manns grunn.*
- *Seinast samstundes med søknad om igangsettingsløyve må det leggjast fram tinglyst vegrett for gbnr. 23/89 over gbnr. 23/19.*
- *Om kryssing av fylkesvegen med vassleidningen krev samtykke frå Statens vegvesen, må slikt løyve liggje føre før det vert søkt om løyve til igangsetting av tiltaket.*
- *Før det blir gitt igangsettingsløyve må det liggje føre godkjent søknad om løyve til tilkopling til kommunalt vassanlegg og løyve til utslepp frå godkjent minireinseanlegg.*
- *Før det vert søkt om mellombels bruksløyve eller ferdigattest må terrenget over vass- og avlaupsleidningane tilbakeførast og såast i, slik at det ikkje gir varige sår i terrenget eller vanskeleggjer landbruksdrifta.*
- *Før det vert søkt om mellombels bruksløyve eller ferdigattest må vilkåra i vedtak frå Radøy kommune, datert 26.1.2018, om opparbeiding av avkøyring til den kommunale veggen vere oppfylt.*

Byggverket si plassering på tomta skal kunne dokumenterast. Slik dokumentasjon skal dokumenterast seinast samstundes med førespurnad om mellombels bruksløyve/ferdigattest for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova.

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.

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.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at dette løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn to år, jf. pbl § 21-9.

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.

Meland kommune har i denne saka avtalt med Radøy kommune at vi fakturerer Radøy kommune etter vårt gebyrregulativ, og så vil dei vidare fakturere tiltakshavar etter sitt regulativ.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Sitplan A4 500 med målsetting REV
VA Stian Marøy
D3 - Profilar rev 160218.pdf
E1 plan, snitt og fasade bustad.pdf
E2 snitt garasje.pdf
E3 kotehøgde.pdf

Kopi til:

Silje Haukedal
Tonje Nepstad Epland

Mottakarar:

Stian Marøy

Moldekleivmarka 5918
43

FREKHAUG