



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/424 - 15/19566

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
08.01.2016

Godkjenning - GBNR 25/175 - Løyve til oppføring av einebustad med utleigeleileighet

Administrativt vedtak. Saknr: 389/2015

Tiltakshavar: Leiv Jan Fosse
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1, jf § 20-2, 2. ledd, bokstav (a)

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Ansvarleg søkjar Arkoconsult har på vegne av tiltakshavar Leiv Jan Fosse søkt om løyve i eitt trinn for oppføring av einebustad med utleigedel og garasje på gbnr 25/175 på Fosse i Meland kommune. Saka omfattar søknad om tilkopling til kommunalt VA-anlegg og løyve til utvida bruk av avkjørsel til kommunal veg, jf søknader journalført motteke 10.9.2015.

Søknaden om oppføring av garasje vert handsama i eige vedtak etter avgjerd i høve til bustadoppføringa, sjå arkivsakid 15/2928, men det er teke omsyn til plassering og storleik ved berekning av utnyttingsgrad. Søknaden er oppdelt i samsvar med praksis i kommunen fordi det vert vurdert at bustaden og garasjen er to ulike tiltak. Ansvarsrettane gjeld begge tiltak.

I følgjeskriv til søknaden dagsett 9.9.2015 har ansvarleg søkjar skildra tiltaket slik:

«Bustaden er ein einebustad liknande den som er oppført på nabotomt Gbnr. 25/35. Bygget passar såleis fint inn i det kringliggande miljøet. Den er oppført med 2 etasjar og er verken pragande eller

utradisjonell i stilen. Utleigeleiligheit er plassert på bakkeplan som eit lite tilbygg til hovudeining. Bygget har likevel heilskapleg preg utan at det blir ruvande i terrenget».

Utnyttingsgraden for eigedomen er oppgjeve til BRA ca 275 m² og 14,66 % samla BYA inkludert garasje og parkering på terreng. Topp overkant golv og topp mønehøgde er opplyst til høvesvis kote 63,8 og 71,3 moh, Det vert vist til søknad med vedlegg journalført 10.9.2015 i sin heilskap (journalpost 6-9), supplert sist 11.1.2016.

Gjennom vedtak dagsett 1.4.2014, DNT-sak 71/2014, vart det gitt løyve til masseutskifting (terrenginngrep) av parsellen. Det er ikkje søkt om eller gitt ferdigattest for dette tiltaket. Ved føreliggjande søknadshandsaming legg administrasjonen til grunn at tiltaket er utført i samsvar med løyvet og innsendte terrengprofilar og at spørsmålet om ferdigattest vert ivareteke ved avslutning av saka som heilskap. Spørsmålet om søknadsplikt for borttransportering og plassering av jord- og steinmassar på gbnr 25/1, sjå sak 15/2392, vert vurdert og handsama gjennom sistnemnde sak.

VURDERING:

Nabovarsling:

Tiltaket vart nabovarsla 30.7.2015 i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Det ligg føre merknader til tiltaket frå heimelshavarar til gbnr 25/146 og 25/164, representert ved Advokatfirma Stiegler ANS v/advokat Anne Jorun H. Myklebust. Merknadene gjeld manglande rett til påkopling til privat vass- og avlaupsnett fram til kommunalt anlegg, samt spørsmål om vegrett for omsøkt eigedom. Når det gjeld rett til påkopling til privat V/A- anlegg fram til kommunalt tilkoplingspunkt er dette i ettertid løyst gjennom avtale mellom partane, sjå nedanfor.

Tiltakshavar har gjennom ansvarleg søkjar kommentert merknadene og oppretthalde søknaden utan endringar. Det vert vist til nabomerknader framsett i skriv 3.8.15 og tilleggsmerknader i brev frå Advokatfirmaet Stiegler dagsett 14.8.2015 og 13.10.2015. Vidare vert det vist til kommentarar til nabomerknadene i skriv frå ansvarleg søkjar dagsett 9.9.15, jf vedlegg C-2 til søknaden.

Sakshandsamingsfristar:

Ved skriv dagsett 11.11.2015 sendte administrasjonen skriv om trong for tilleggsopplysningar i saka. Administrasjonen vurderer at saka var komplett og klar for handsaming ved mottak av supplerande dokumentasjon 11.1.2016 (signert avtale). Vedtaket er gjort innan fristen på 3 og 12 veker, jf pbl § 21-7, jf SAK10 § 7-2.

Planstatus:

Gbnr. 25/175 er i kommuneplanen sin arealdel (KPA) avsett til landsbruks-, natur og friluftsføremål (LNFR). Det omsøkte tiltaket er i strid med dette arealføremålet, men kommunen har tidlegare gjeve naudsynt dispensasjon frå KPA for oppføring av einestad på den omsøkte parsellen, jf. vedtak frå Utval for drift og utvikling av 11.12.2012 i UDU-sak 125/12. Det omsøkte tiltaket er dermed i samsvar med – og innanfor rammene av – føreliggjande dispensasjon. Administrasjonen vurderer at tiltaket vart satt i gong gjennom søknad og løyve til planering og grunnarbeid på eigedomen dagsett 1.4.14, slik at dispensasjonen – som i utgangspunktet er gyldig i tre år – ikkje er falt bort, sjå pbl § 21-9.

Ut over dette gjeld kommuneplanen for tiltaket kva gjeld krav til parkering, utomhusareal, utnyttingsgrad, byggehøgder mv, sjå særleg føresenga til KPA punkt 1.6.13. og 1.6.14. Administrasjonen vurderer at tiltaket stettar desse krava i kommuneplanen og at det difor ikkje er trong for ytterlegare dispensasjon.

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

Tiltaket skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart og terrengprofilar journalført motteke 10.9.2015, og oppførast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke same dato.

I forhold til trasé og tilkoplingspunkt var vass- og avlaupsleidningar vert det vist til søknad om tilkopling med vedlagt situasjonskart og snitt- og planteikningar frå Stendal VVS AS, jf òg nedanfor om godkjenning av tilkopling.

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 gjeldande reguleringsplan.

Utnyttingsgrad, parkering og utandørs opphaldsareal:

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

Godkjenning av ansvarsrettar:

Det er søkt om følgjande ansvarsrettar:

Føretak:	Godkjenningsområde:
Arkoconsult AS Org.nr: 997 089 782 Sentral godkjenning	SØK, Ansvarleg søkjar (tkl 1)
Kjartan Aarhus Org.nr 985 312 141 Sentral og Lokal godkjenning	PRO, grunnarbeid og landskapsutforming (lokal godkjenning tkl 1) UTF, grunnarbeid og landskapsutforming
Bolig og Eiendom AS Org.nr 990 086 931 Sentral godkjenning	PRO, Betong, tømrararbeid, ventilasjon, våtrom, pipe (tkl 1) UTF, Betong, tømrararbeid, ventilasjon, våtrom, pipe (tkl 1)
Stendal VVS AS Org.nr: 980 626 180 Sentral godkjenning	PRO, Utvendig vatn og avlaup med sanitæranlegg i bustad (tkl 1) UTF, Utvendig vatn og avlaup med sanitæranlegg i bustad (tkl 1)

Medaas Oppmåling Org.nr: 986 448 551 Lokal godkjenning	UTF, Plassering av bygg (tkl 1)
Byggm. Terje Kleivdal Org.nr: 954 702 308 Sentral og godkjenning	Kontroll, Kontroll av våtrom og lufttetthet i bustad (tkl 1)
UNIKUS AS Org.nr 960 577 493 Sentral godkjenning	PRO, Arkitektur/Bygningsutforming (tkl 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.

Tilkopling til kommunalt VA-anlegg:

Gjennom søknaden er det opplyst at bueiningane på bnr 175 skal koplast til kommunalt VA-nett i samsvar med søknad med vedlegg frå Stendal VVS AS journalført 10.9.2015.

Rett til å føre avlaupsleidning og vassleidning over naboeigedom, alternativt rett til å «knytte seg til felles ledningsnett», må vere på plass før kommunen kan godkjenne mellom anna oppføring av bygning. Plan- og bygningslova kap 27 stiller krav om at rettar som sikrar tilkopling til godkjent VA-anlegg må «være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende», jf pbl §§ 27-1 (vassforsyning) og 27-2 (avlaup). Eksisterande privat leidningsnett går over bnr 175 slik at det ikkje er naudsynt å legge nye leidningar over naboeigedom. Det er soleis alternativet rett til å kople seg til «felles leidningsnett» som er aktuelt.

Med tilvising til avtale mellom partane journalført motteke 11.1.2016 godkjenner Meland kommune at gbnr 25/175 vert tilkoplta kommunalt vassforsyningsanlegg, jf pbl § 27-1, i samsvar med søknad med vedlegg frå Stendal VVS AS. Løyvet gjeld på dei vilkår som går fram av nedanståande vedtak.

Vegtilkomst:

Tilkomsten til gbnr 25/175 går frå kommunal over gbnr 25/16 og vidare over gbnr 25/35 til bnr 175. Gbnr 25/175 er utskilt frå gbnr 25/35. Sistnemnde eigedom har tinglyst vegrett.

Kommunen legg ved handsaminga av byggesaka til grunn – samsvar med opplysningane frå tiltakshavar/ansvarleg søker – at denne retten kan vidareførast til bnr 175 ved oppretting av parsellen. Det vert vist til servituttlova § 9, som har nærare føresegn om dette. Det er vidare lagt fram erklæring frå heimelshavar til bnr 35 om vegrett for to nye bueiningar på bnr 175, samt avtale om vegrett over gbnr 25/16 mot betaling på kr 10 000,- «...for kvar bueining, som er planlagt på dei to parsellane...», jf vedlegg Q3 til søknaden. Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at kravet i pbl § 27-4 om «sikret vegforbindelse» til kommunal veg er oppfylt.

Kommunen si vurdering og vedtak inneber ikkje avgjerd av privatrettslege tilhøve, jf pbl § 21-6, men ei konstatering av at kommunen meiner vilkåret om sikra vegrett er oppfylt og at § 27-4 ikkje kan eller skal nyttast som avslagsheimel i saka.

Vidare godtar administrasjonen den private vegen som «tilfredsstillende» i høve til bruk som tilkomstveg for persontrafikk til dei nye bustadene, jf pbl § 27-4. Eigedomen har etter dette dokumentert vegtilkomst i samsvar med pbl § 27-4. Løyve til utvida bruk av avkjørsel til kommunal veg er vurdert nedanfor.

Løyve til utvida bruk av avkjørsel frå kommunal veg:

Gjennom skriv dagsett 7.9.2015 har ansvarleg søkjar søkt om løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsel frå kommunal veg for to nye bueningar. Følgjande er opplyst i søknaden:

«I samsvar med UDU-125/12 sitt vedtak frå 11.12.2012, er avkøyrslé utbetra i tråd med vegstandard i *Statens vegvesen håndbok 017 – Veg- og gateutforming*. Krysset vart utbetra av grunntrepreneur etter at tiltakshavar hadde får klarsignal frå kommunen. [...]

Avkøyrslé må etter dette seiast å vere rusta til å tole den auka trafikken 2 nye bustadeiningar på Gbnr. 25/175 vil medføre».

Ferdigattest for arbeida med å utbetre aktuell avkjørsel vart gitt i samband med ferdigattestering av bustadene på gbnr 25/35, der utbetring av frisiktsone vart stilt som vilkår for byggeløyve. Med tilvising til ovannemnde gir Meland kommune løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsel for to ny bueningar.

VEDTAK:

«Meland kommune gjev i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 løyve til oppføring av ny einebustad med utleigedel på gbnr 25/175, jf søknad journalført 10.9.2015, supplert sist 11.1.2016

Plasseringa av tiltaket skal vere som vist på vedlagt situasjonsplan journalført motteke 10.9.2015 og med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm. Minstekravet på 4m til nabogrenser er likevel absolutt, jf pbl § 29-4. Trasé for vatn- og avlaupsleidningar vert godkjent i samsvar med leidningskart og situasjonsplan vedlagt søknad om tilkopling frå Stendal VVS AS.

Topp overkant golv og topp mønehøgde skal vere på respektivt kote 63,8 og 71,3 moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm, jf vedlagt situasjonsplan og snitteikningar journalført motteke 10.9.2015. For utforming av tiltaket elles vert det vist til vurderinga over og vedlagte plan- og fasadeteikningar journalført motteke same dato.

Plassering av bygg på tomte 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 (verson 4).

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

Ansvarsrettar vert godkjent som omsøkt, jf vurderinga ovanfor. 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.

Meland kommune gir i medhald av veglova § 40, 2. ledd løyve til utvida bruk av avkjørsel frå kommunal veg for dei to nye bueiningane.

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:

- 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 er tilknytingsgebyret for vatn kr 10 000,- og for kloakk kr 10 000,- + mva (pr bueining, totalt kr 40 000,-).»

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
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Vedlegg:

kart og teikningar

Kopi til:

Advokatfirma Stiegler ANS
arvid rikstad

Postboks 1124 5809

BERGEN

Mottakere:

Arkoconsult AS

Postboks 103 5291

VALESTRANDSFOSSEN