



Langeland og Fyllingsnes Eiendom AS  
Litlevågsbrotet 9  
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 15/2207 - 15/21464

Saksbehandlar:  
Bjarte Buanes  
bjarte.buanes@meland.kommune.no

Dato:  
01.12.2015

## Merknad til søknad om løyve til oppføring av tomannsbustad på gbnr. 15/6 i Meland kommune

Det vert vist til søknad datert 6.10.2015 om løyve til oppføring av tomannsbustadar med tilhøyrande veganlegg og terrenginngrep på gbnr. 15/6 i Meland kommune, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) kap. 20.

Før kommunen kan handsame ein søknad om byggjeløyve må denne innehalde dei opplysningar som er naudsynte for at kommunen skal kunne gi løyve til tiltaket, jf. pbl. § 21-2. Søknaden må dertil vise at tiltaket er i samsvar med gjeldande lov- og plangrunnlag. Administrasjonen har i den samanheng følgjande merknader til føreliggjande søknad (opplistinga er ikkje nødvendigvis uttømmende):

1. Av pkt. 3.2 andre ledd i føresegnene til kommuneplanen sin arealdel (KPA) går det fram at det ikkje kan oppførast bygningar på LNFR-areal avsett til spreidd bustadbygging som består av enten dyrka eller dyrkbar mark, samanhengande innmarksbeite eller samanhengande skogsområde av høg bonitet. I følgjeskriv vedlagt søknaden er det opplyst at saka gjeld oppføring av to tomannsbustadar – med til saman fire bueiningar – men kor det subsidiært vert bede om at tomannsbustaden søraust for eksisterande bustad vert prioritert. Kommunen gjer til dette merksam på at begge dei byggverka er tenkt plassert på areal som er registrert som fulldyrka areal på høvesvis 0,9 og 1,1daa:



Dette inneber at byggjeløyve i denne saka er avhengig av at plasseringa av tiltaket vert endra, med mindre det vert omsøkt og gitt dispensasjon frå krava i planføresegn pkt. 3.2 andre ledd i KPA.

2. Administrasjonen finn allereie no grunn til å påpeike at to tomannsbustadar med til saman fire bueiningar ikkje kan påreknast på denne eigedomen innanfor rammene av gjeldande KPA (LNFR-areal med spreidd bustadbygging). Gjeldande arealformål opnar for spreidd busetnad, men kor området i all hovudsak likevel skal ha karakter av å vere opent og ubygd. Fire konsentrerte bustadeiningar vil ikkje vere i samsvar med dette formålet og vil uansett utløyse krav om utarbeiding av reguleringsplan i medhald av pbl. § 12-1 tredje ledd.

Med omsyn til gjeldande krav til utforming og visuelle kvalitetar, ved oppføring av tiltak i område sett av til formålet LNFR-areal med spreidd bustadbygging, vert det særleg vist til pbl. § 29-2:

*«Ethvert 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.» [Adm. understr.]*

Denne vurderinga vert gjort når det ligg føre både ein komplett byggjesøknad og naudsynte dispensasjonar eventuelt er gitt.

3. I søknaden er det kryssa av på at tiltaket ikkje gir ny eller endra tilkomst frå kommunal veg, medan det av søknaden elles går fram at det er tale om etablering av to nye bueiningar. Det følgjer dertil av KPA at det for desse einingane må etablerast tilkomst og parkering for til saman minst fire personbilar. Tiltaket er difor avhengig av at det først vert gitt løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsle frå kommunal veg. I samband med ein eventuell søknad om slikt løyve gjer administrasjonen allereie no særskilt merksam på følgjande:

I samband med rulleringa av gjeldande KPA fremja Statens vegvesen v/ Fylkesmannen i Hordaland motsegn mot utkastet som vart presentert gjennom den offentlege høyringa av planen. Det vart prinsipielt rådd ifrå at planen i det heile tatt skulle omfatte område for LNFR med spreidd bustadbygging (SB\_2) så nært eit utbyggingsområde (byggjeområde B\_10), og kor Statens vegvesen v/ Fylkesmannen uansett stilte som krav at SB\_2 vart underlagt same rekkjefølgjekrav som B\_10 like til vest, nærmare bestemt krav om utbetring av den trafikale situasjonen ved Holmekrysset som føresetnad for byggjeløyve. Både kommuneadministrasjonen, Formannskapet og Kommunestyret aksepterte dette vilkåret, men la dertil til grunn at rekkjefølgjekravet i KPA pkt. 1.5.4 ville vere tilstrekkeleg til å imøtekomme krava frå vegvesenet og Fylkesmannen.

Då den nye KPA vart vedtatt 17.6.2015 vart verkeområdet til planføresegn pkt. 1.5.4 avgrensa til «*framtidig bygg og anlegg*», noko som m.a. inneber at område avsett til LNFR spreidd bustadbygging ikkje vert omfatta, under dette òg SB\_2. Både kommunen si planavdeling, Fylkesmannen og vegvesenet har stadfesta at sistnemnde ikkje var tilsikta m.o.t. SB\_2, men kor ordlyden i planføresegn pkt. 1.5.4 likevel gjer at det aktuelle rekkjefølgjekravet ikkje kan handhevast ovanfor sistnemnde planområde. Ved ein søknad om utvida bruk av eksisterande avkjørsle frå kommunal veg må det like fullt påreknast at kommunen vil leggje vekt på dei same omsyn til trafikktrykkleik som dei som vart meint tatt i vare gjennom KPA, særleg med omsyn til skuleveg for framtidige bebuarar nord for Holmekrysset og kryssing av fylkesveg på fritid til både busstopp og områda sør for fylkesvegen. Det kan òg nemnast at utbetring av Holmekrysset inngår i både Nordhordlandspakken og i Meland kommune sin trafikksikringsplan. Vegvesenet har dertil påpeika

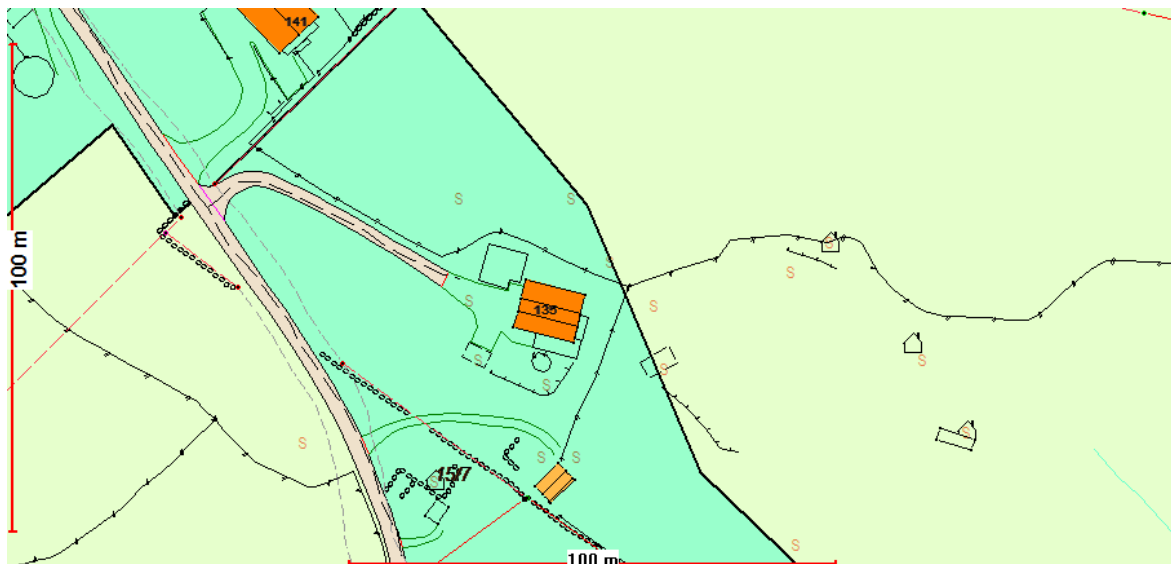
at dei har mottatt meldingar frå fleire bebuarar i området som uroar seg over trafikktilhøva på staden i dag.

4. I søknaden om byggjeløyve er det opplyst at bustadane skal knyte seg til privat avlaupsanlegg, men det er ikkje kryssa av på om det ligg føre løyve til utslepp. Dersom det ikkje allereie er gitt utsleppsløyve må dette omsøkjast særskilt.
5. I søknaden er det vidare opplyst at vassforsyning vert sikra ved borehøl, men utan nærmare opplysningar om korleis dette konkret vert løyst. Pbl. § 27-1 stiller dertil som vilkår for byggjeløyve at bygning har «forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann». Vilkåret er nærmare presisert i en tolkingsuttale frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet av 29.1.2002:

*«Pbl. § 65 første ledd [tilsvarande dagens pbl. § 27-1, adm. merkn.] stiller krav om at vanttølførselen skal være tilstrekkelig. I dette ligger at vannbehovet til dem som oppholder seg i bygningen skal være tilfredsstillt. Den som vil ha eller har en privat vannkilde må således godtgjøre at vannet ikke bare har betryggende kvalitet, men at det også er tilstrekkelig tilsig i nedbørfattige perioder.»*

Før søknaden om byggjeløyve kan handsamast må det difor sendast inn dokumentasjon på at gjeldande krav til vasskvalitet og –tilgang vert stetta, jf. respektivt. Pbl. § 27-1, TEK10 § 15-8 flg., Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 5-4 og Drikkevannsforskriften.

6. Ved utbygging av planområde SB\_2 gjeld følgjande generelt, jf. konsekvensutgreiinga som ligg til grunn for gjeldande KPA (s.90): «Det er ca. 20 sefrak-registreringer i området: ruiner, murer, potetkjeller, løe. Omsyn må tas i planlegginga av nye bustader.» I samband med føreliggjande søknad må det difor gjerast greie for om tiltaket vil kunne påverke nokre av desse registreringene (merka med symbolet «S» i kartet):



Med omsyn til sefrak-registrerte byggverk vert det òg vist til pbl. § 31-1.

7. Skjemaet «*Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon*» er ikkje komplett m.o.t. opplysningar om noverande og framtidig BYA og BRA.
8. I sin søknad om ansvarsrett har Langeland og Fyllingsnes Eigedom AS kryssa av på at dei omsøkte ansvarsområda «*delvis*» er omfatta av sentralgodkjenning, men utan at dette er nærmare presisert. Føretaket må difor presisere kva ansvarsområde som ikkje er sentralgodkjent, og dertil søkje om lokalgodkjenning med tilhøyrande dokumentasjon for dei fagområda som krev lokal godkjenning. Dei resterande søknadane om ansvarsrettar vert vurdert når søknaden om byggjeløyve elles er komplett, jf. pkt. 1-7 over.

Dykkar søknad om byggjeløyve med tilhøyrande søknadar om godkjenning av føretak for ansvarsrettar vert lagt i kommunen sitt ventearkiv i påvente av at naudsynt dokumentasjon er innsendt, jf. gjennomgangen over. Når søknaden er komplett vil saka bli tatt opp til endeleg handsaming. Kommunen held seg likevel rett til å be om ytterlegare dokumentasjon dersom administrasjonen finn dette naudsynt ved ein nærmare gjennomgang av saka.

Gebyr for kommunen si førebelse handsaming vert ettersendt, jf. Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste (gebyrregulativ for Meland kommune) § 10.2.10 («*Mangelfull sak m/ melding til søkjar*»).

Med venleg helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes  
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Tore Johan Erstad  
Laila Bjørge  
Anne-Lise Næs Olsen

**Mottakere:**

Langeland og Fyllingsnes Eiendom AS  
Litlevågsbrotet 9 5913

EIKANGERVÅG