



Majo Eigedom AS
Lindåsvegen 154
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/3117 - 16/8

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

Dato:
18.01.2016

Godkjenning - GBNR 15/22 - Løyve til oppføring av einebustad og fjerning av steingard

Administrativt vedtak. Saknr: 02/2016

Tiltakshavar: Kari Hopland Van Der Kooij
Ansvarleg søkjar: Majo Eigedom AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1 bokstav (a)

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Majo Eigedom AS har søkt om løyve i eitt trinn for oppføring av einebustad på gbnr 15/22 på Hopland i Meland kommune, jf søknad med vedlegg journalført motteke 3.12.2015. Søknaden omfatter løyve til utslepp til minireinseanlegg, tilkopling til kommunalt vassforsyningsanlegg og riving av steingard på eigedomen, sistnemnde søknad er journalført motteke 4.12.2015.

Bustaden er på to plan med BYA oppgjeve til 238 m² inkludert parkeringsareal på terreng (36 m²). Totalt bruksareal (BRA) er oppgjeve til 336 m² og med samla utnyttingsgrad på 15 % BYA. Det vert vist til søknad med vedlegg journalført 3.12.2015 i sin heilskap.

Gjennom vedtak av 3.3.2015, UDU-sak 19/2015, vart det gitt dispensasjon for oppføring av bustad på parsellen. Gjennom dispensasjonsbehandlinga vart trafikksttuasjonen og tilhøvet til utvida bruk av avkjørsel frå kommunal veg vurdert, sjå vurderinga nedanfor. Dette er i samsvar med opplysningane i søknaden, kor det er opplyst at tiltaket inneber utvida bruk av avkjørsel og at dette er gitt av kommunen.

Gjennom vedlegg Q, 1-3 til søknaden er det dokumentert naudsynt rett for gbnr 15/22 for framføring og bruk av veg, vassleidning, straum- og telekablør med naboeigedomane gnr 15 bnr 4, 9 og 17.

VURDERING:

Nabovarsling:

Tiltaket vart nabovarsla i perioden 19.11.2015 – 24.11.2015 i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Alle naboar har gitt samtykke til tiltaket.

Plan- og lovgrunnlag:

Omsøkt eigedom er oppgjeve ved storleik på 1588 m². Den er uregulert og ligg i kommuneplanen sin arealdel (KPA) vedteke 17.6.2015 innanfor LNF-spreidt område SB_2 (Hopland). I dette området er det tillate med oppføring av totalt 4 nye bustadeiningar, jf føresegn 3.2.3, tabell 7.

Som nemnd bygger søknaden på dispensasjon gitt av UDU 3.3.2015, før vedtaking av ny kommuneplan med føresegner. Administrasjonen vurderer difor at bustaden ikkje inngår i talet nemnd i tabell 7. Ut over dette gjeld ny kommuneplan 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 dispensasjon. Storleik og plassering av omsøkt bygg vert vurdert å vere i samsvar med dispensasjonen av 3.3.2015.

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

Tiltaket skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart og terrengprofilar journalført motteke 3.12.2015, og oppførast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke same dato.

I forhold til trasé og tilkoplingspunkt for vassleidning vert det vist til søknad om tilkopling med vedlagt situasjonskart frå Stendal VVS AS, jf vurdering og vedtak nedanfor òg kva gjeld godkjenning av utslepp til minireinseanlegg.

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 kommuneplan.

Utnyttingsgrad, parkering og utandørs opphaldsareal:

Tiltaket vert vurdert å vere i samsvar med gjeldande krav i kommuneplanen i høve til utnyttingsgrad, parkering og opparbeiding av uteopphalds- og leikeareal.

Ansvarsrettar:

Det er søkt om følgjande ansvarsrettar:

Føretak:	Godkjenningsområde:

Majo Eigedom AS Org.nr 986 462 929 Sentral godkjenning	SØK, heile tiltaket (tkl 1) UTF, tømrrarbeid inkl våtrom, betongarbeid, radonsikring og ventilasjon (tkl 1)
Stendal VVS AS Org.nr 980 626 180 Sentral godkjenning	PRO, Utvendig stikkledninger med reinseanlegg/sandfiltergrøf og innvendig sanitæranlegg (tkl 1) UFT, Utvendig stikkledninger med reinseanlegg/sandfiltergrøf og innvendig sanitæranlegg (tkl 1)
Villanger & Sønner Org.nr 925 580 376 Sentral godkjenning	KONTROLL, Uavhengig kontroll av lufttetthet og våtrom i boligen (tkl 1)
preESS AS Org.nr 914 775 493 Sentral godkjenning	PRO, Estetisk utforming og innv. planløsning, gravedybde, oppbygging av berelag, krav til komprimering, radonsikring, mur- og betongarbeid inkl pipe, tømrrarbeid, bygningsmessige arbeid i våtrom, membran og plassering av sluk, ventilasjon (tkl 1)
Lindås kommune, Geodata avd. Org.nr 935 084 733 Lokal godkjenning	UTF, Byggplassering og innmåling av nybygg (tkl 1)
Alversund Maskinstasjon AS Org.nr 937 664 044 Sentral godkjenning	UTF, Graving, boring og sprening (tkl 1)

Vurdering av tilkopling til kommunalt vassforsyningsanlegg og utslepp til minireinseanlegg:

Meland kommune godkjenner at gbnr 10/272 vert tilkopla 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.

Det er i søknad frå Stendal VVS AS søkt om utsleppsløyve, 5 pe, for einebustaden. Det er opplyst at avlaupet skal reinsast i biologisk/kjemisk minireinseanlegg. Reinsa utslepp skal førast til terreng via ei sandfiltergrøft på eigen eigedom.

Eigedomen ligg i eit område med krav til reinsing av avlaupsvatn i biologisk/kjemisk minireinseanlegg. Det er ikkje mogeleg å føre avlaupet til sjø. Minireinseanlegget skal ha dokumentasjon som tilfredstiller NS-EN 12566-3 eller tilsvarende standard for reinsegrad, slamproduksjon og gjennomsnittleg slamproduksjon. Minireinseanlegget 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, jfr § 7 i forureiningslova.

Utsleppsløysinga det her er søkt om, er etter Meland kommune si vurdering, i samsvar med gjeldande krav i området. Administrasjonen kan difor gje utsleppsløyve som omsøkt i medhald av «Forskrift om begrensing av forurensing» sin § 12-5.

Vegtilkomst/løyve til utvida bruk av avkjørsel frå kommunal veg:

Eigedomen har dokumentert vegtilkomst i samsvar med pbl § 27-4. Tiltaket krev løyve til utvida bruk av avkjørsel frå kommunal veg.

I dispensasjonsbehandlinga i føreliggjande sak var trafikktryggleik eit sentralt tema. Det vart gitt dispensasjon for bustadoppføring med påreknaleg trafikkauke etter ei konkret vurdering av UDU. Administrasjonen held seg til dette ved vurderinga etter veglova § 40, 2. ledd og gir løyve til utvida bruk av avkjørsel frå kommunal veg som omsøkt. Administrasjonen finn at det for tiltakshavar vil vere urimeleg og lite føreseieleg saksbehandling dersom søknaden no skulle blitt avslått fordi planskilt kryssing av Holmekrysset ikkje er etablert. Dette på bakgrunn av dei vurderingar som vart gjort gjennom dispensasjonsbehandlinga av søknaden.

Administrasjonen gjer merksam på at trafikkaukande tiltak – som òg vil innebere auka bruk av RV 564 og Homekrysset – pr i dag står i ein noko spesiell stilling i høve til løyve til utvida bruk av avkjørsel frå kommunal veg. Etter vedtaking av ny kommuneplan vil det ikkje bli gitt løyve til utvida bruk før planskilt kryssing av RV 564 er etablert. For bustadfelt B_10 i KPA er dette et direkte rekkjefølgje krav av planen, jf føresegn 1.5.4 til KPA. For andre tiltak vil administrasjonen oppretthalde dette kravet om planskilt kryssing av omsyn til trafikktryggleik, jf veglova § 40, 2. ledd, dvs tiltak i LNF eller LNF-spreidd område.

Riving av eksisterande eldre steinmur:

Administrasjonen har vurdert søknad om riving av eksisterande steingjerde i samsvar med omfang skildra gjennom kart og fotodokumentasjon, jf vedlegg Q4-Q6 i søknaden. Spørsmålet har vore drøfta med tenesteområde kultur i kommunen.

Ved vurderinga har administrasjonen tatt utgangspunkt i at dispensasjonen i saka ikkje direkte omtaler tilhøvet til steingarden. Dispensasjon for bustadoppføring vart gitt utan vilkår knytt til ivaretaking av steingarden og utan at korje plan- og bygningslova eller kulturminnelova kan sjåast å gi heimel for å avslå søknaden. Muren er i dårleg stand og administrasjonen ser tiltakshavar sin argumentasjon om at denne kan ha eit farepotensial for born ved leik. Administrasjonen oppmodar likevel tiltakshavar om å rehabiliterer/ta vare på eksisterande steingard og nytte denne som element i uteareala på eigedomen i så stor grad som mogleg, jf vedtalet nedanfor. I kommunen er det ei gjennomgåande utfordring at eldre steingardar som ikkje er grensemurar blir borte.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 løyve til oppføring av ny einebustad på gbnr 15/22, jf søknad journalført motteke 3.12.2015, supplert 4.12.2015.

Tiltaket skal plasserast som vist på vedlagte situasjonsplan og terrengprofilar journalført motteke 3.12.2015, og oppførast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke same dato. Det gjeld eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm. Minstekravet på 4m til nabogrenser er likevel absolutt, jf pbl § 29-4. Trasé for vassleidningar vert godkjent i samsvar med vedlagt leidningskart og situasjonsplan, jfsøknad om tilkopling frå Stedal VVS AS.

Topp overkant golv og topp mønehøgde skal vere på respektivt kote 72,9 og 80,5 moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm, jf vedlagt situasjonsplan og snitteikningar journalført motteke 3.12.2015, supplert 18.1.2016. For utforming av tiltaket elles vert det vist til vurderinga over og vedlagte plan- og fasadeteikningar journalført motteke 3.12.2015.

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.

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.

I medhald av veglova § 40, 2. ledd gir Meland kommune løyve til utvida bruk av avkjørsel frå kommunal veg.

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 vassforsyningsanlegg 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. Pr 1.1.2015 er tilknytingsgebyret for vatn kr 10 000,- og for kloakk kr 10 000,- + mva. (pr. bueining).

Meland kommune gir i medhald av Forskrift om begrensing av forurensing § 12-5, utleppsløyve for einebustaden, 5 pe, på gbnr 15/22, i samsvar med søknad journalført motteke 4.12.2015 og på følgjande vilkår:

- Avlaupet skal gå via typegodkjend biologisk og kjemisk minireinseanlegg der det reinsa avlaupsvatnet vert ført til terreng.

- Slam frå anlegget skal leverast til godkjend mottak.
- 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. Førretak 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 difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart
Utvendige teikningar
Innvendige teikningar
Kart og teikningar

Kopi til:

Kari Hopland Van Der Kooij

Mottakere:

Majo Eigedom AS

Lindåsvegen 154 5916

ISDALSTØ