



Byggm Steinar Thunold AS
Sollsmittet 2
5136 MJØLKERÅEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/190 - 17/12463

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

Dato:
26.06.2017

Godkjenning - GBNR 18/58 - Løyve til oppføring av einebustad med utleigehusvære - Dalstø

Administrativt vedtak. Saknr: 174/2017

Tiltakshavar: Gripsgård bygg AS
Ansvarleg søkjar: Byggmester Steinar Thunold AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-3, jf. 20-2, jf. 20-1.

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Ansvarleg søkjar har på vegne av tiltakshavar søkt om løyve i eitt trinn for oppføring av einebustad med utleigehusvære på gbnr. 18/58, Dalstø. Saka omfattar søknad om tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg (VA-anlegg), samt søknad om løyve til utvida bruk av avkjørsle til kommunal veg.

Bustaden er oppgjeve med tre plan og med samla bebygd areal (BYA) på 191,55 m² inklusiv 72 m² parkeringsareal. Berekna grad av utnytting er på 15,98 % BYA, og er innanfor 39 % BYA som arealdelen til kommuneplanen legg opp til.

Det vert vist til søknad med vedlegg journalført 1.6.2017, samt søknad om løyve til tilkopling til kommunalt VA-anlegg journalført 19.6.2017.

VURDERING:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første og andre ledd. Gjermund Skare og Unni Glesnes, gbnr. 18/67, kom med merknadar i samband med varsla tilkomst sør-aust på den omsøkte eigedomen. Etter dette er tilkomsten flytta mot sør-vest, og administrasjonen finn difor ikkje grunnlag for å vurdere merknaden nærare.

Lov- og plangrunnlag:

Den omsøkte eigedomen er satt av til landbruk, natur- og friluftsområde (LNF-område) i arealdelen til kommuneplanen. I vedtak datert 7.8.2014, saksnr. 218/2014, vart det gjeve dispensasjon frå arealformålet for å byggje ein bustad på eigedomen.

Dispensasjonen gjeld fram til 7.8.2017, og fell bort dersom tiltaket ikkje er «satt i gang» innan fristen. Satt i gang tilseier at sjølve byggjeprosessen, det fysiske arbeidet, må vere satt i gang.¹

Tiltaket si høgd, plassering og avstand til nabogrense:

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

Omsøkt høgd er i samsvar med pbl § 29-4 første ledd, og tiltaket kan godkjennast plassert som omsøkt med topp overkant golv i underetasjen på kote +51 moh og med mønehøgd på kote +61,4 moh.

Vidare kan tiltaket godkjennast plassert som vist på vedlagte situasjonskart, jf. pbl § 29-4 andre ledd.

Avkjørsle til eigedomen skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart, journalført motteke 1.6.2017.

Tiltaket si utforming og utsjånad:

Administrasjonen finn at det omsøkte tiltaket stettar krava til utforming, funksjon og utsjånad i pbl §§ 29-1 og 29-2.

Loftsarealet inngår i det samla bruksarealet for bygningen, men skal ikkje innreist i denne omgang. Dette inneber at loftsetasjen vert godkjent som disponibelt rom.

Vatn- og avlaup:

Bustaden skal koplast til kommunalt vass- og avlaupsanlegg via eksisterande private leidningar, i samsvar med søknad med vedlegg frå Lindås VVS N.T AS, journalført motteke 1.6.2017 og 19.6.2017.

Rett til tilkopling til private stikkeleidningar er gitt av Frank Hopland og Sølve Merkesdal i erklæring datert 25.6.2017. Tilkopling til det kommunale vass- og avlaupsanlegget via privat stikkeleidning er dermed sikra privatrettsleg, jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.

Tilkomst:

Det skal etablerast avkjørsle sør-vest over gbnr. 19/5, i samsvar med erklæring frå grunneigar datert 29.5.2017.

Eigedomen er solgt med tilliggjande vegrett. Vegretten er dermed sikra privatrettsleg, jf. pbl § 27-4.

¹ Kommunal – og regionaldepartementets tolknings- og prinsipputtalelse av 22.12.2004

Vidare godkjenner Meland kommune utvida bruk av avkjørsle til den kommunale vegen til bruk for det omsøkte tiltaket, jf. veglova § 40 andre ledd.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 1.6.2017. 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.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 løyve til oppføring av einebustad med utleigehusvære på gbnr. 18/58, jf. søknad med vedlegg journalført 1.6.2017.

Plassering av tiltaket skal vere som vist på situasjonsplan journalført 1.6.2017, og med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/-50 cm. Minstekravet på 4 meter til nabogrenser er likevel absolutt, jf. pbl § 29-4, dersom anna ikkje er sagt ovanfor.

Topp overkant golv i underetasjen og topp mønehøgde skal vere på respektivt kote +51 moh og +61,4 moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/-20 cm, jf. vedlagte situasjonsplan og snitteikningar journalført 1.6.2017.

Plassering av bygningen på tomte skal dokumenterast seinast saman med førespurnad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest for oppdaterting 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.

Vidare godkjenner Meland kommune utvida bruk av avkjørsle til den kommunale vegen til bruk for det omsøkte tiltaket, jf. veglova § 40 andre ledd.

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 må igangsetjast innan 7.8.2017, jf. vurderinga over, og 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- og avlaupsanlegg 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.*
- Tilknytning 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 20 000,- og for kloakk kr 20 000,- + mva (per bueining). Totalt kr 80 000,- + mva for to bueiningar.»*

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 retulativet 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:

Teikningar
Kart

Kopi til:

Gripsgård Bygg AS

Moldekleivmarka 5918
69

FREKHAUG

Mottakere:

Byggm Steinar Thunold AS

Sollsmittet 2

5136

MJØLKERÅEN