



Solhytten As  
Welhavens vei 4  
4319 SANDNES

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 17/658 - 17/16572

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

Dato:  
06.10.2017

## Godkjenning - GBNR 27/41 - Løyve til riving og oppføring av ny fritidsbustad - Moldekleiv

**Administrativt vedtak. Saknr: 228/2017**

**Tiltakshavar:** Berit Midtun  
**Ansvarleg søkjar:** Solhytten AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-3.

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak:

Saka gjeld søknad om løyve i eitt trinn for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på gbnr. 38/23. Det vart samstundes søkt om dispensasjon for plasseringa. Utval for drift og utvikling gav i møte den 6.6.2017, saksnr. 59/2017, dispensasjon som omsøkt. Det vart søkt om løyve til tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg i søknad journalført 24.8.2017, komplett med dokumentasjon journalført 3.10.2017.

Gbnr. 27/41 er registrert med eit areal på om lag 1,5 daa og Berit Iren Midtun står matrikkelført som eigar. Eksisterande bebyggelse er oppgjeve med eit areal på 82,25 m<sup>2</sup>. Etter riving og oppføring av ny fritidsbustad som omsøkt vil eigedomen vere bebygd med 82,55 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA). Total utnytting er etter dette 5,38% og innanfor arealdelen til kommuneplanen si grense på 20%.

Topp overkant golv og topp mønehøgde er oppgjeve til høvesvis kote +19 moh og +24,5 moh.

Det vert vist til søknad med vedlegg journalført motteke 13.3.2017, samt søknad om løyve til tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg journalført 24.8.2017, komplett med vedlegg journalført 3.10.2017.

#### **VURDERING:**

##### Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla utan merknadar. Administrasjonen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

##### Lov- og plangrunnlag:

Riving og oppføring av ny fritidsbustad er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a) og e). Tiltaka er søknadspliktige med krav om ansvarleg føretak, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2.

I arealdelen til kommuneplanen (KPA) er eiegen sett av til landbruk, natur- og friluftsområde (LNF-område), med status som spreidd fritidsbustad, jf. tabell 9.2 til føresegn 3.2.3 til KPA. Riving og oppføring av ny fritidsbustad er ikkje tiltak som kan tillatast i tråd med arealformålet LNF. Ettersom arealdelen til kommuneplanen er bindande for nye tilta, jf. pbl § 11-6 første ledd, vart det søkt om dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vidare er det i plankartet til KPA lagt inn ei byggjegrænse på om lag 70 meter i området. Eksisterande fritidsbustad ligg om lag 30 meter frå sjøen, og den nye fritidsbustaden er søkt plassert om lag 22 meter frå sjøen. Ettersom søknad om oppføring av tiltaket vil innebere ei plassering nærare sjøen enn 70 meter, vart det søkt om dispensasjon frå kommuneplanen si byggjegrænse mot sjø, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Utval for drift og utvikling gav i møte den 6.6.2017, saksnr. 59/2017, dispensasjon frå arealformålet LNF og frå byggjeforbodet i strandsona for riving og oppføring av fritidsbustad som omsøkt.

##### Tiltaket si plassering, høgd og avstand til nabogrenser:

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

Fritidsbustaden er omsøkt med ei mønehøgd på 5,4 meter, og kan godkjennast i samsvar med pbl § 29-4 første ledd.

Vidare kan omsøkt plassering minst 4 meter frå nabogrenser godkjennast, jf. pbl § 29-4 andre ledd.

Utval for drift og utvikling gav i møte den 6.6.2017 dispensasjon for omsøkt plassering om lag 22 meter frå sjøen. Meland kommune føreset at det ikkje vert gjort terrenginngrep andre stader på eiegen, og at arealet rundt eksisterande fritidsbustad etter rivinga vert tilsådd og/eller beplanta.

Fritidsbustaden skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart og terrengprofilar, journalført motteke 13.3.2017, og oppførast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført same dato.

##### Tiltaket si utforming og utsjånad:

Det følgjer av pbl §§ 29-2, jf. 29-1, at «[e]thvert 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.»

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

#### Tilkomst:

Det omsøkte tiltaket endrar ikkje dagens situasjon i høve tilkomst. Tiltaket er omsøkt med ein mellombels anleggsveg for frakt av rivingsmassar og material. Administrasjonen føreset at anleggsvegen vert tilbakeført til dagens situasjon før det vert søkt om mellombels bruksløyve eller ferdigattest for tiltaket.

#### Vatn og avlaup:

Før bygning vert ført opp eller teken i bruk skal den ha adgang til hygienisk og tilstrekkeleg drikkevatt, samt sløkkevatt. Rett til å føre vassleidning over annan grunn og til å knytte seg til felles leidningsnett, skal vere sikra i samsvar med pbl § 27-1.

Det same gjeld for bortleiding av avlaupsvatt, jf. pbl § 27-2.

Det er søkt om tilkopling til det offentlege vass- og avlaupsnettet via private leidningar som er plassert i vegen. Tilkoplingspunktet er plassert på gbnr. 27/37. Det ligg føre erklæringar om rett til plassering og tilkopling til dei private leidningane. Administrasjonen føreset at desse vert tinglyst før det vert søkt om mellombels bruksløyve eller ferdigattest for tiltaket.

Seinast samstundes som det vert søkt om mellombels bruksløyve eller ferdigattest må kommunen få eit meir detaljert kart som viser kor vass- og avlaupsleidningane er plassert frå tilkoplinga på gbnr. 27/37 og heilt fram til bygningen.

#### Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 13.3.2017. Ansvarleg i byggesaker står inne for at tiltaket er utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av denne lova, jf. pbl § 23-1.

Ansvarleg søkjar 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 (pbl) § 20-1 løyve til riving av fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på gbnr. 27/41, jf. søknad journalført motteke 13.3.2017.*

*Plassering av tiltaket skal vere som vist på vedlagte situasjonskart journalført motteke 13.3.2017, 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. Trasé for vatn- og avlaupsleidningar vert godkjent i samsvar med leidningskart og situasjonsplan vedlagt søknad om tilkopling frå Rør og Våtrom AS.*

*Topp overkant golv og topp mønehøgde skal vere på respektivt kote +19 og +24,5, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm, jf. vedlagte situasjonsplan og snitteikningar journalført motteke 13.3.2017. For utforming av tiltaket elles vert det vist til vurderinga over og vedlagte plan- og fasadeteikningar journalført same dato.*

*Plassering av bygningen 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 eller nyare).*

*Meland kommune føreset at det ikkje vert gjort terrenginngrep andre stader på eigedomen, og at arealet rundt eksisterande fritidsbustad etter rivinga vert tilsådd og/eller beplanta. Vidare må anleggsvegen tilbakeførast til dagens situasjon før det vert søkt om mellombels bruksløyve eller ferdigattest.*

*Erklæringar som gjeld vatn og avlaup må tinglysast før det kan søkjast om mellombels bruksløyve/ferdigattest.*

*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.*

*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.*

*Sainast samstundes med at det vert søkt om mellombels bruksløyve eller ferdigattest må kommunen få eit meir detaljert kart som viser kor vass- og avlaupsleidningane er plassert heilt fram til bygningen.*

*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 sanitærinstallasjoner skal følgje standard abonnementsvilkår for vatn og avlaup, jf. kommuneforlaget.*
- *Tilknyttinga skal skje i kum. Melding om dokumentasjon frå utførande røyrleggjar skal sendast til kommunen når tilknyttinga er utført.*
- *Dersom De ønskjer å leige vassmålar må det gjevast melding til kommunen.*
- *Gebyr skal betalast i samsvare med gjeldande gebyrregulativ, der tilknytingsgebyret for vatn er kr 20 000,- og for kloakk kr 20 000,- + mva.»*

\*\*\*\*\*

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 grunnjevast. 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.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik  
Juridisk rådgjevar byggjesak

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

**Vedlegg:**

Kart  
Teikningar  
Kart  
teikning

**Kopi til:**

Berit Iren Midtun

Kolstibotn 12

5098

BERGEN

**Mottakere:**  
Solhytten As

Welhavens vei 4 4319

SANDNES