



Fjeldstad & Sandvik Tømrerteam AS  
Vestbygdvegen 56  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 17/191 - 18/17110

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

Dato:  
22.08.2018

## Godkjenning - GBNR 36/99 Nordre Ådland - Løyve til oppføring av fritidsbustad

**Administrativt vedtak. Saknr: 208/2018**

**Tiltakshavar:** Stian Gripsgård  
**Ansvarleg søkjar:** Fjeldstad & Sandvik Tømrerteam AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak:

Ansvarleg søkjar har på vegne av tiltakshavar søkt om løyve i eitt trinn for oppføring av fritidsbustad på gbnr. 36/99 på Ådland i Meland kommune. Saka omfattar søknad om tilkopling til kommunalt vass-anlegg, journalført motteke 13.07.2018, samt søknad om utslepp via privat avlaupsleidning, journalført 13.07.2018.

Fritidsbustaden er oppgitt med eitt plan med samla BYA på 117,2 m<sup>2</sup>, inkludert parkeringsareal på terreng på 18 m<sup>2</sup>. Fritidsbustaden vil ha BRA på 90,5 m<sup>2</sup> og samla utnyttingsgrad på 4,1%, som ligg innanfor arealdelen til kommuneplanen sitt krav i føresegn 1.6.14. Gjennomsnittleg planeringshøgde for bygget blir på kote +27,22 moh, og topp overkant golv og topp mønehøgde er oppgitt til høvesvis kote +27,5 og +33,1 moh.

Det blir vist til søknad med vedlegg journalført 13.07.2018.

#### Nabovarsling:

Tiltaket har vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første og andre ledd. Det er ikkje nabomerknader til tiltaket.

### VURDERING:

### Lov- og plangrunnlag:

Eigedomen er satt av til byggeområde for fritidsbustader (noverande) i arealdelen til kommuneplanen (KPA). For noverande fritidsbustader gjeld det plankrav, jf. føresegn 1.2.1 til KPA. Dette inneber at eigedomen ikkje kan byggjast på før den inngår i ein reguleringsplan. Ettersom området i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, infrastruktur ligg til rette for utbygging som omsøkt og tiltaket er tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgd, volum og grad av utnytting, kan det gis fritak frå kravet om reguleringsplan før utbygging, jf. føresegn 2.1.1 til KPA.

Administrasjonen gjer merksam på at det ikkje automatisk kan påreknast fritak frå plankrav ved ytterlegare fortetting på eigedomen. Det blir vist til følgjande opplysningar gitt i samband med førehandskonferanse gjennomført 01.02.2018:

#### Vurdering:

For oppføring av ein fritidsbustad finn administrasjonen at tiltaket oppfyller krava og kan gje søkjar fritak om plan.

Området er vurdert til å vera:

- vesentlig grad utbygd,
- tiltaket kan nytte eksisterande infrastruktur,
- tilpassing av eksisterande busetnad, høgde, volum, estetikk og grad av utnytting anser administrasjonen at kan tilpassas i byggesaka.

-Ved fortetting av tre fritidsbustader vil eigedommen bli møtt med eit plankrav, dette på bakgrunn av at tiltaket ikkje oppfyller kravet om at tiltaket kan nytte eksisterande infrastruktur. Kommuneplanen har eit rekkjefølgjekrav som går på utbetring av veg og vegkryss langs strekninga Fosse-Håtuft-Ådland. Rekkjefølgjekravet i kommuneplanen er m.a satt pga. av høg trafikkmengde på fylkesvegen. Administrasjonen finn difor ikkje å kunne frita for plankravet for gbnr 36/99 ved fortetting på eigedommen. Ved auking av antall einingar er ikkje infrastruktur vurdert til å vera tilstrekkelig.

Endeleg vurdering av spørsmålet om plankrav må avgjerast dersom det blir søkt om ytterlegare fortetting av eigedomen.

### Plassering og avstand til nabogrense:

Det følgjer av pbl § 29-4 første ledd at kommunen skal godkjenne omsøkt plassering og byggverket si høgd. Plassering som omsøkt kjem ikkje i strid med avstandskravet i pbl § 29-4 andre ledd. Kommunen godkjenner dermed tiltaket som vist på situasjonsplan journalført motteke 13.07.2018.

### Visuelle kvaliteter:

Tiltaket skal oppførast i samsvar med plan-, snitt og fasadeteikningar journalført motteke 13.07.2018. Kommunen vurderer at tiltaket stettar krava i pbl §§ 29-1 og 29-2.

### Ansvarsrettar:

Ansvar i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan journalført 13.07.2018. Det er ansvarleg søkjar sitt ansvar å sjå til at alle funksjonar i tiltaket er belagt med ansvar.

#### Tilkopling til vatn og avlaup:

Det er søkt om utslepp via ein 4 m<sup>3</sup> slamavskiljar og derifrå i tett leidning til eksisterande privat avlaupsleidning som går ut i sjø (Radfjorden). Det ligg føre erklæring frå eigar av den private avlaupsleidningen som gir tiltakshavar rett til dette, jf. pbl § 27-2. Slamavskiljaren skal plasserast minimum 4 meter frå nabogrensa, jf. pbl § 29-4 andre ledd.

Vidare er det søkt om tilknytning til offentleg vassanlegg i søknad journalført 13.07.2018. Plassering av leidning og tilkopling via privat nett, samt graving i vegen, er sikra ved avtale, jf. pbl § 27-1.

#### Tilkomst:

På innsendt situasjonsplan er det vist opparbeiding av tilkomstveg til fritidsbustaden frå eksisterande privat felles tilkomstveg på gbnr 39/3. Det skal opparbeidast nokre meter med ny veg over gbnr 39/3 samt intern veg på eigen grunn. Tilkomst til eigedomen er sikra privatrettsleg ved tinglyst skøyte, jf. pbl § 27-4.

#### **VEDTAK:**

«Meland kommune gir i medhald av pbl § 20-1 løyve til oppføring av fritidsbustad som omsøkt på gbnr 36/99. Grunngevinga går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Plassering og utforming av tiltaket skal vere som vist på situasjonsplan journalført motteke 13.07.2018 og fasade-, snitt- og planteikningar journalført 13.07.2018. Toleransekrav på horisontalt plan er +/- 50 cm. Minstekravet på 4 meter til nabogrenser er likevel absolutt, jf. pbl § 29-4 dersom ikkje anna er sagt ovanfor. Trasé for vatn- og avlaupsleidningar blir godkjent i samsvar med leidningskart og situasjonsplan vedlagt søknad om tilkopling journalført motteke 13.07.2018.

Topp overkant golv og topp mønehøgde skal vere på respektivt kote +27,5 og 33,1 moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm, jf. vedlagt situasjonsplan og plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført 13.07.2018

Plassering av bygningen på tomte skal dokumenterast seinast saman med førespurnad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve for oppdatering av kommunen sitt kartverk. Meland kommune krev at innmålingsdata blir sendt i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).

Dei opplysningane om byggjetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir 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.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gitt, fell løyvet vekk. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i meir enn to år, jf. pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over eller gjennom tidlegare godkjenning.

Meland kommune gir, i medhald av forskrift om begrensing av forureining § 12, løyve til utslepp i samsvar med søknad journalført 13.07.2018 på følgjande vilkår:

- Avlaupet skal gå via slamavskiljar på 4 m<sup>3</sup> av godkjent type.
- Frå slamavskiljaren skal avlaupsvatn førast i tett leidning og knytast til tidlegare etablert privat avlaupsleidning som går til sjø.
- Slamavskiljar skal plasserast slik at den kan tømmast frå slamsugebil i samsvar med vedtekter om slamtømming, og minst 4 meter frå nabogrensa.
- Egedomen skal betale slamegebyr til kommunen i samsvar med gjeldande gebyrregulativ.

Meland kommune godkjenner at egedomen blir tilknytt kommunalt vass-anlegg 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, 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,- + 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 blir 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 blir 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 blir 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  
Juridisk rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

Kart og teikningar

**Vedlegg:**

Kart og teikningar

**Mottakarar:**

Fjeldstad & Sandvik Tømrerteam AS Vestbygdvegen 56 5918  
Stian Gripsgård

FREKHAUG