



MELAND KOMMUNE

Komm.avd. for natur - næring og tekniske tenester

Arkitektfirma Finn Pedersen
Postboks 406 Madla

4090 HAFRSFJORD

Dykkar ref.

Vår ref.

EIU

Journalp.ID 09/3097

ArkivsakID 2008002328

Arkiv nr. GBNR-23/198, N-518

Dato 03.03.2009

SØKNAD OM BRUKSENDRING FRÅ EIN TIL TO BUEININGAR - GNR. 23, BNR. 198 - FREKHAUG.

Saka er behandla etter delegert mynde frå kommunestyret.

Styre, komite, utval	Møtedato	Sbh.	Saknr
Delegasjonsvedtak Komm.avd. for natur, næring, tekn.tenester	03.03.2009	EIU	085/09

Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	11.11.2008	Arkitektfirma Finn Pedersen	SØKNAD OM BRUKSENDRING FRÅ EIN TIL TO BUEININGAR - GNR. 23, BNR. 198 - FREKHAUG.
2	U	24.11.2008	Arkitektfirma Finn Pedersen	SØKNAD OM BRUKSENDRING FRÅ EIN TIL TO BUEININGAR - GNR. 23, BNR. 198 - FREKHAUG.
3	I	27.11.2008	Jens Erik Dahl	BRUKSENDRING AV GNR 23 BNR 198 - MERKNAD.
4	U	04.12.2008	Arkitektfirma Finn Pedersen	GNR 23 BNR 198 NAUDSYNT MED MEIR DOKUMENTASJON
5	I	12.02.2009	Arkitektfirma Finn Pedersen	DOKUMENTASJON VEDK. PARKERINGSPLASS.
6	U	03.03.2009	Arkitektfirma Finn Pedersen	SØKNAD OM BRUKSENDRING FRÅ EIN TIL TO BUEININGAR - GNR. 23, BNR. 198 - FREKHAUG.

Adresse
Postboks 79
5906 Frekhaug
Besøksadr. Havnevegen 43

Telefon:
56 17 10 00

Telefaks: 56 17 1161
Bankkonto: 3632 07 00242
Bankkonto, skatt: 6345 06 12563

Heimeside:
www.meland.kommune.no
Kartinformasjon:
www.northordlandkart.no

Saksutgreiing:

Det er den 17.11.08 kome inn søknad i eitt trinn om bruksendring til to bueiningar i eksisterande bustadhus. Søknaden er seinare supplert med revidert teikningsmaterieil motteke her den 17.02.09.

Historikk.

I den opphavlege eigedomen er ei einebustad med hovudetasje og underetasje. Underetasjen er seinare ombygga utan byggeløyve. Byggesaka som no vert handsama representerar ei legalisering av forholda i ettertid.

Plangrunnlag.

Eigedomen ligg i eit område som er regulert av "Reguleringsplan på Frekhaug for Trysil systemhus og Meland kommune." med føresegner.

Nabomerknad

I samband med nabovaringa er det kome inn merknad frå nabo på eigedom Gnr 23 Bnr 214 som skriv:

"Merknader til tilsendt nabovarsel:

Tilsendt nabovarsel og teininger vedlagt søknad til kommunen stemmer ikke overens. På situasjonskartet vedlagt nabovarsel, er det tegnet inn et eller anna i hjørnet mot eiendom gnr 23 bnr 214. På situasjonskartet vedlagt søknad til kommunen er dette tegnet inn et annet sted på eiendommen. Hva er dette og hvor skal dette plasseres?

I fasade mot syd er det nylig satt inn et vindu i sokkeletasjen som ikke fremgår av fasadetegning. Dette burde fremgått av fasadetegning og ikke vert gjort før godkjenning av ombyggingen. Dersom det hadde vert mulig og komt med merknad om innsetting av dette vinduet, ville eg ha komt med merknad om at eg var imot dette.

Eg ser pr. i dag med i boenhet, at det er 2 -3 biler på eiendommen. Dersom det kommer dobbelt så mange biler med 2 boenheter, hvor skal disse i så fall stå parkert? Hvor mange oppstillingsplasser er det beregnet på eiendommen? Eg mener at trafiksikkerheten må vurderes i samband med søknaden."

Ansvarsrettar

Naudsynte søknader om ansvarsrettar ligg føre.

Vurdering:

Administrasjonen har vore på synfaring på eigedomen og har gjort seg kjent med forholda på staden og i dei nære omgjevnader.

Det er den 17.02.09 kome inn revidert Situasjonsplan samt reviderte Plan, snitt og fasadeteikningar. Det er desse teikningane som er gjenstand for sakshandsaming.

Ansvarleg søkjar skriv i samband med søknaden:

"Herved oversendes dokumentasjon som viser parkerings - / oppstillingsplass for 3 biler, samt plassering av inne- og utebod.

Ny garasje / carport for én leilighet, er planlagt satt parallelt med vei, og har felles atkomst, sammen med eksisterende garasje. Oppstillingsplass for én til, blir ved siden av eksisterende garasje.

Uteboder blir lagt inn som en del av garasjen. Inneboder er vist på plantegninger. Beklager glipp i kontrollsystemet i forbindelse med kvalitetssikring av teininger."

Nabomerknader.

Som det går fram av situasjonsplan er framtidig garasje plassert ca 9,5 meter frå nabogrense mot sør. Når det gjeld vindaug i gavl mot sør på U etg nivå, ligg det i ca 12 meters avstand frå bygget på naboiegdom.

- I administrasjonen sin vurdering er dette forhold som ein må rekna med i eit tettstadsområde som Frekhaug og som ligg innafor reguleringsføresegnene for området.
- Når det gjeld parkeringssituasjonen vert den i framtida avgrensa til 3 biler alt i alt med 2 bilar i garasje og ein biloppstillingsplass ute. Mot nabo vert biloppstilling skjerma av framtidig garasje.

Trafikktryggleik.

På innsendt situasjonsplan er det vist ei utkøyringsbreidd til hovudveg på 13 meter. Det er ikkje akseptabelt at utkøyring frå eigedomen skjer over eit slikt bredt område.

- Få å få til ein teneleg utkøyring og med brukbar trafikktryggleik vert det sett krav om at utkøyringa til eigedomen Gnr 23 Bnr 198 vert redusert til ei breidd på **7 meter**. Dvs at opning mot hovudveg strekkjer seg maksimum 7 meter frå grenselinje mot nord. Det må setjast opp fysisk sperre slik at utkjørsla vert som angitt.
- Parkeringsplass nr 3 på eigedomen må som konsekvens snuast parallelt med bustadhuset.
- Avstand frå eigedomsgrense mot veg til veggiliv garasje vert sett til 1,5 meter. Garasjen må som konsekvens anten reduserast i breidda til 3,5 m eller skyvast 0,5 m. lenger inn på tomte.

Boder.

Det vert vist til PBL § 76 Tilleggsrom og TEK § 10-34 Boder og oppbevaringsplass. Det er eit krav at begge leilegheitene har naudsynt bodareal.

Så vidt administrasjonen kan sjå er krava stetta for leilegheita i 1 etg og vil verta stetta for leilegheita i U. etg når uteboden i ny garasje vert etablert.

- Administrasjonen finn å kunna godkjenna leilegheita i 1 etg som omsøkt med utebod i eksisterande garasje.
- Administrasjonen finn å kunna godkjenna leilegheita i U etg som omsøkt med utebod i foreslått garasje. Det vert ikkje gjeve førebels bruksløyve for før ny utebod er etablert.

Avslutning.

Bod / garasje

Melding om ny bod / garasje må sendast inn for godkjenning før bygging.

Avstand frå eigedomsgrense mot veg til veggiliv garasje vert sett til 1,5 meter.

Naudsynte ansvarsrettar vert godkjent slik dei ligg føre.

Mellombels bruksløyve.

- Det må søkjast om mellombels bruksløyve for leilegheita i 1 etg når vilkåra for bruksløyve er til stades.

- Det må søkjast om mellombels bruksløyve for leilegheita i U etg når vilkåra for bruksløyve er til stades og uteboden er etablert.

VEDTAK

”Meland kommune gjev i medhald av Plan- og bygningslova (PBL) § 93a løyve til bruksendring for etablering av 2 leilegheiter på gnr. 23 bnr. 198 i samsvar med søknad med reviderte teikningar stempla motteke 17.02.09.og på fylgjande vilkår:

Utkøyringa til eigedomen Gnr 23 Bnr 198 skal reduserast i breidd til **7 meter**.

Det må søkjast om mellombels bruksløyve for leilegheita i 1 etg når vilkåra for bruksløyve er til stades.

Det må søkjast om mellombels bruksløyve for leilegheita i U etg når vilkåra for bruksløyve er til stades og uteboden er etablert.

Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova så fram det ikkje er gjeve unntak.

Ansvarsrett vert godkjend slik som omsøkt, jf pbl kap XVI om ansvar og kontroll m m, forskrift om føretak for ansvarsrett.

Faktura for sakshandsamingsgebyr fylgjer vedlagt.

Saka er handsama og godkjend administrativt i medhald av delegert mynde.”

Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 27, jf vedlagte skjema.

Kommunalavdeling for natur, næring og tekniske tenester


Anny Bastesen
kommunalsjef



Einar Urheim
Plan- og byggjesakskonsulent

Kopi til:
Jarle Hagesæter
Jens Dahl