



Villanger & Sønner AS
KNARVIK
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/2233 - 18/21934

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

Dato:
17.10.2018

Godkjenning - GBNR 27/261 - Løyve til oppføring av einebustad - Moldekleiv

Administrativt vedtak. Saknr: 272/2018

Tiltakshavar: Harald Sundhordvik
Ansvarleg søkjar: Villanger & Sønner 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 einebustad på gbnr. 27/261 på Moldkleiv.

Den omsøkte eigedomen er matrikkelført med eit areal på om lag 1045 m² og Harald Sundhordvik står registrert som eigar. Den omsøkte bustaden er oppgjeve med to plan med bebygd areal (BYA) på 131,30 m². Samla utbygging, inkludert parkeringsareal, vil bli på 167,3 m² BYA. Eksisterande bebyggelse på eigedomen utgjer 38 m². Samla utnytting av eigedomen vert då på 205,3 m², som er innanfor tillat utnytting i kommuneplanen sin arealdel på 30% av tomtens storleik.

Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 13.9.2018, med reviderte opplysningar den 21.9.2018 og på e-post den 5.10.2018 og 8.10.2018.

VURDERING:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første og andre ledd, og det er ikkje kome merknadar i saka.

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 98 36413
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Lov- og plangrunnlag:

Oppføring av bustad er eit «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a), med krav om søknad frå ansvarleg føretak, jf. §§ 20-3, jf. 20-2.

Den omsøkte eigedomen er sett av til landbruk-, natur- og friluftsførmål (LNF-førmål) i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Oppføring av bustad på arealet er i strid med arealførmålet. Difor vart det i 2014 søkt om dispensasjon for løyve til riving av eksisterande bustad og oppføring av ny bustad på eigedomen. Utval for drift og utvikling (UDU) gav i møte den 2.9.2014, sak 77/2014, dispensasjon som omsøkt. Då tiltakshavar ikkje rakk å søkje om løyve til tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a) innan 3-års fristen, falt dispensasjonen bort, jf. pbl § 21-9. Det vart søkt om ny dispensasjon i 2017. UDU gav dispensasjon som omsøkt i møte den 12.9.2017, saksnr. 79/2017.

Det vart søkt om, og gitt løyve til, riving av eksisterande bustad på eigedomen i april 2017.

På bakgrunn av dette er søknad om løyve til oppføring av einebustad på eigedomen i samsvar med gitt dispensasjon.

Tiltaket si plassering, høgd og avstand til nabogrenser:

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

Bustaden er omsøkt med ei høgd på 7,8 meter, målt frå ferdig planert terreng, og kan godkjennast i samsvar med pbl § 29-4 første ledd.

Vidare følgjer det av pbl § 29-4 andre ledd at byggverk skal ha ei avstand til nabogrenser på minst 4 meter, med mindre eigar av naboeigedomen samtykker til ei plassering nærare grensa, jf. tredje ledd bokstav a). Det er søkt om løyve til plassering av bustaden med ein avstand på 1,2 meter frå grensa mot gbnr. 27/3. Eigar av gbnr. 27/3, Harald Sundhordvik, har i erklæring datert 19.9.2018 godkjent omsøkt plassering. Plassering på inntil 1,2 meter frå nabogrensa mot gbnr. 27/3 kan dermed godkjennast i samsvar med pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a).

I følgje situasjonskartet vedlagt søknaden viser ein skråning som går ut over tomtegrensa og inn på gbnr. 27/3. Det aktuelle området er registrert som fulldyrka areal i Nibio sitt gardskart. Eigar av gbnr. 27/3, Harald Sundhordvik, har i erklæring datert 27.8.2018 gitt løyve til omsøkt plassering. Meland kommune kan godkjenne omsøkt skråning som vist på vedlagte situasjonskart, på følgjande vilkår:

- Skråningen skal opparbeidast til fulldyrka areal for maskinell høsting.

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 §§ 29-2, jf. 29-1.

Utnyttingsgrad, parkering og uteareal:

Tiltaket er i samsvar med gjeldande krav i kommuneplanen sin arealdel i høve utnyttingsgrad, parkering og tilstrekkeleg uteareal.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 21.9.2018. Ansvarleg i byggjesaker står inne for at tiltaket er 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.

Vatn og avlaup:

Det følgjer av pbl § 27-1 at bygning ikkje må oppførast før ein har sikra forsvarleg tilgang til hygienisk betryggande og tilstrekkeleg drikkevatt, samt sløkkevatt. Tilsvarande må bortleiding av avlaupsvatt vere sikra i samsvar med forureiningslova, jf. § 27-2.

Tiltakshavar har opplyst at det er ein eksisterande slamavskiljar på 4 m² på eigedomen, med utslepp til sandfiltergrøft. Kommunen føreset at grøft og slamavskiljar oppfyller forureiningslova sine krav.

Vidare skal bustaden ha vatn frå eksisterande brønn.

Tilgang til vatn og bortleiding av avlaupsvatt vert difor ikkje endra. Vi gjer merksam på at viss offentleg vatn og avlaup vert opparbeida i området, må tiltakshavar pårekna krav om tilkopling til anlegget.

Tilkomst:

Det følgjer av pbl § 27-4 at før bygning blir godkjent, skal tomte vere sikra lovleg tilkomst til veg som er open for allmenn ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på anna måte vere sikra vegtilkomst som kommunen finn tilfredsstillande.

Endra plassering av avkjøringa til eigedomen inneber at det må køyrast over gbnr. 27/3 før ein kjem til den kommunale vegen. Viss vegtilkomst ikkje vart sikra i samband med frådelling av eigedomen i 2015 må det liggje føre tinglyst vegrett før det kan søkjast om mellombels bruksløyve eller ferdigattest for bustaden.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav a) løyve til oppføring av ein bustad på gbnr. 27/261, jf. søknad journalført motteke 21.9.2018.

Plassering av tiltaket skal vere som vist på vedlagte situasjonskart journalført 21.9.2018, og med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/-50 cm. Minstekravet på 4 meter til nabogrenser er likevel absolutt, jf. pbl § 29-4, dersom ikkje anna er sagt ovanfor.

For plassering av skråning over grensa mot gbnr. 27/3 vert det stilt følgjande vilkår:

- *Skråningen skal opparbeidast til fulldyrka areal for maskinell høsting.*

Planering for underetasjen skal vere på kote +99,6 moh og for 1. etasje på kote +102,4 moh. Mønehøgda vert då på kote +107,2 moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/-20 cm, jf. vedlagte situasjonsplan

og snitteikningar journalført motteke 21.9.2018. For utforming av tiltaket elles vert det vist til vurderinga over og vedlagte plan- og fasadeteikningar journalført motteke same dato.

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 vert sendt i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).

Erklæringar som gjeld veg, vatn og avlaup må tinglysast før det kan søkjast om mellombels bruksløyve eller 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.»

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 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 regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan samlet

Teikning 18709_A01(1-100)_A3_revB

Teikning 18709_A05(1-100)_A3_revB

Vedlegg:

Gjennomføringsplan

Kopi til:

Harald Sundhordvik

Moldekleiv 93

5919

FREKHAUG

Mottakrar:

Villanger & Sønner AS

KNARVIK

5914

ISDALSTØ