



Byggm Steinar Thunold AS
Sollsmittet 2
5136 MJØLKERÅEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/2440 - 18/22945

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

Dato:
23.11.2018

Godkjenning - GBNR 9/28, Hjertås - Rammeløyve på vilkår til samla opparbeiding av utomhusareal og VVA-anlegg (utomhusplan)

Administrativt vedtak. Saknr: 294/2018

Tiltakshavar: Meland Bygg AS
Ansvarleg søkjar: Byggm Steinar Thunold AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Meland Bygg AS har søkt om rammeløyve for samla opparbeiding av utomhusareal på gbnr 9/28 i Meland kommune.

Omsøkt eigedom er matrikkelregistrert med arealstørrelse 3688,5 m². Eigedomen blei gjennom vedtak datert 10.04.2017, arkivsakid 17/426, utvida med om lag 450 m². Dette var LNFR-areal som etter dispensasjon blei overført frå gbnr 9/2 til gbnr 9/28 med formål å leggje til rette for bustadbygging på gbnr 9/28.

Føreliggjande vedtak gjeld samla opparbeiding av utomhusareal, inkludert støttemurar, veg-, vatn- og avlaupsløysingar, samt opparbeiding av felles leikeplass. Tilkopling til kommunalt VA-nett blir behandla i samband med det einskilde bygg.

For nærare informasjon om tiltaket blir det vist til søknad med vedlegg journalført 15.10.2018, supplert 08.11.2018 (opplysningar om leikeplass og avtale om vegrett) og 22.11.2018 (dokumentasjon for vegrett).

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

Tiltakshavar har gjennom søknader journalført motteke 06.03.2018 søkt om rammeløyve for oppføring av to tomansbustader. Ein av desse søknadane er blitt avslått gjennom eige vedtaka, sjå arkivsakid 18/664. Den andre søknaden er etter avtale med tiltakshavar stilt i bero i påvente av avklaring av klagesak knytt til den første saka, sjå arkivsakid 18/665. Desse søknadene vil bli behandla vidare av administrasjonen gjennom eige vedtak i samsvar med avtale med tiltakshavar. Historikken i saka er kjend for partane og blir ikkje nærare gjennomgått her. Det blir vist til opplysningar på arkivsakid 18/664.

Prosjektet som er planlagd av tiltakshavar gjeld fortetting av eit eldre reguleringsområde (Mjukebakkane) med totalt 7 nye bustadeiningar; 3 tomansbustader og 1 einebustad. Utsnitt av innsendt situasjonsplan:



VURDERING:

Nabovarsling:

Tiltaket blei nabovarsla i oktober 2018, jf pbl § 21-3. Det er ikkje motteke merknader.

Lov- og plangrunnlag:

Omsøkt tiltak er søknadspliktig med krav til ansvarsrettar, jf pbl § 20-2 bokstav a, k og l (høvesvis konstruksjon og anlegg, vesentleg terrenginngrep og anlegg av veg, jf pbl § 20-3.

Eigedomen gbnr 9/28 er gjennom *Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane* (arealplanid 125620010502) regulert til byggeområde for "HYTTER/BUSTADER». Planstatus og nærare krav til omsøkt utbygging utan ny regulering av eigedomen er grundig gjennomgått gjennom vedtak og saksutgreiing journalført på sak 18/664.

Gjennom føreliggjande søknad om samla opparbeiding av utomhusareal og VVA-anlegg, har tiltakshavar stetta krava frå administrasjonen til gjennomføring av utbygging utan ny reguleringsplan. Tiltaka blir vurdert å vere i samsvar med gjeldande reguleringsplan – supplert med krav i kommuneplanen sin arealdel – og krev difor ikkje dispensasjon.

Plassering, høgd og avstand til nabogrenser:

Det er parkeringsplassar, interne vegar på eigedomen, murar, leikeplassar og vatn- og avlaupsleidningar som er vurdert i høve til plassering i føreliggjande sak. Plassering av bustadar vil bli vurdert særskilt gjennom behandling av søknadar om løyve til oppføring av desse.

Eit tiltak si plassering og høgd må vere i samsvar med reguleringsplanen, jf pbl § 12-4, og skal godkjennast av kommunen, jf pbl § 29-4. Føresegna gjeld så langt den passar for blant anna vesentlege terrenginngrep og anlegg av veg eller parkeringsplass, jf pbl § 30-4 første ledd. Kommunen kan fastsette høgd og form på terreng, jf § 30-4 andre ledd.

Plassering av støttemurar blir med grunnlag i innsendte avstandserklæringar godkjent plassert som omsøkt, jf pbl § 29-4, tredje ledd bokstav a.

Administrasjonen kan ikkje sjå at omsøkte parkeringsplassar eller interne vegar på eigedomane kjem i konflikt med kravet til frisikt, og godkjenner omsøkt plassering.

Det er dokumentert erklæring om rett til å grave ned og vedlikehalde VA-leidningar i privatvegen til gbnr 9/2, jf situasjonskart over vatn- og avlaupsleidningar. Som nemnd blir sjølve tilkoplinga behandla gjennom det einskilde bygg.

Tiltakshavar har opplyst at massehandtering skal skje internt på eigedomen.

Administrasjonen vurderer at tiltaket er i samsvar med gjeldande krav til plassering, høgde og avstand frå naboeigedommar og omliggjande byggverk, jf pbl § 29-4. Tiltaka skal plasserast som vist på vedlagte situasjonsplan journalført motteke 16.10.2018.

Opparbeiding av leikeplass:

Leikeplass som vist på situasjonskart journalført motteke 08.11.2018 skal opparbeidast i samsvar med føresegn 1.6.12 (tabell 5) til KPA. Det blir stilt som vilkår for bruksløyve til nye bustader på gbnr 9/28 at arbeida er ferdig.

Visuelle kvaliteter:

Det følgjer av pbl § 29-2, jf § 29-1, at alle tiltak skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv og i forhold til funksjon og bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Kommunen finn at ei opparbeiding som vist på vedlagte situasjonskart og teikningar er i samsvar med pbl § 29-2, jf § 29-1. Utforming av bustadar (visuelle kvalitetar) vil bli vurdert særskilt gjennom behandling av søknadar om løyve til oppføring av desse.

Tilknytning til infrastruktur – veg, vatn og avlaup:

Det følgjer av pbl § 27-4 at før tiltak blir godkjent, skal tomta 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.

Utomhusplanen viser tilkomst til dei nye bustadene på gbnr 9/28 frå kommunal veg via privat veg på gbnr 9/15 (4 bueiningar) og 9/9 (tre bueiningar). Det er dokumentert del av eigedomsrett for gbnr 9/28 i grunneigedomen 9/15, jf skøyte tinglyst 20. mai 2009. Som medeigar i eigedomen vurderer administrasjonen at vegrett er sikra i samsvar med pbl § 27-4. Veggen er regulert som tilkomstveg i feltet.

Når det gjeld tilkomst via privat veg på gbnr 9/9, har tiltakshavar dokumentert tinglyst vegrett til eigedomen, jf opplysningar journalført motteke 22.11.2018.

Vassforsyning og tilknytning til avlaupsleidning er sikra ved opparbeiding som vist på situasjonskart journalført motteke 16.10.2018, jf pbl §§ 27-1 og 27-2.

Opparbeiding av offentleg veg:

Kommunen stiller som vilkår for mellombels bruksløyve/ferdigattest til nye bueiningar på gbnr 9/28, at offentleg veg er opparbeid og klar til bruk i samsvar med innsendt situasjonsplan journalført motteke 16.10.2018.

Ansvar:

Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsendte erklæringar og gjennomføringsplan.

Ansvarleg søkjar, Byggm Steinar Thunold AS, har i søknad bekrefta at heile tiltaket vil bli belagt med ansvar, slik at alle krav etter plan- og bygningslova blir fylgt. Kommunen legg dette til grunn, jf pbl § 23-4.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 bokstav k) og l), jf pbl §§ 21-2 femte ledd og 21-4, rammeløyve til opparbeiding av utomhusareal med tilhøyrande anlegg på gbnr 9/28 i Meland kommune i samsvar med søknad med vedlegg, journalført motteke 16.10.2018, supplert sist 22.11.2018.

Tiltaket skal opparbeidast og utformast i samsvar med søknad journalført 16.10.2018, supplert med situasjonskart over felles leikeareal journalført motteke 08.11.2018. Tiltaket skal elles utførast i samsvar med krav og vilkår gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova. Plassering av støttemurar blir godkjent i medhald av pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a.

Det gjeld følgjande vilkår for rammeløyet:

1. Før det kan gis bruksløyve til bueiningar på eigedomen, må offentleg veg vere opparbeid og klar til bruk i samsvar med innsendt situasjonsplan journalført motteke 16.10.2018.
2. Før det kan gis bruksløyve til bueiningar på eigedomen, må leikeplass vere opparbeid i samsvar med innsendt situasjonskart journalført motteke 08.11.2018 og føresegn 1.6.12 (tabell 5) til KPA.
3. Før det blir gitt igangsettingsløyve må det ligge føre erklæring om ansvar for prosjektering av utvendig VA-anlegg samt handtering av overvatn. Prosjektering og utføring av VA-anlegg og handtering av overvatn skal vere i samsvar med Meland kommune sin vedtekne VA-norm.
4. Utvendig VA-anlegg skal vere ferdigstilt før det kan gis bruksløyve til bustadane.
5. Handtering av jord- og steinmassar skal skje internt i utbyggingsområdet og må ikkje vere til vesentleg ulempe for naboeigedomar.

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, bustadar og adresse.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at byggjeløyve vart gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn to år, jf pbl § 21-9.»

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 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:

Utenomhus plan for Mjukebakkane Gnr.9 Bnr28
Mur mellom hus 2 og 3 Mjukebakkane Bolig nr.1 og nr.2
Mur mot nabo i øst Mjukebakkane Bolig nr.1 og nr.2
Mur mot sør og mot vei Mjukebakkane Bolig nr.1 og nr.2
Kart over Vann og avløp
GBNR 9-28 - Dokumentasjon for veirett-eiendomsrett i gbnr 9-15
Kart over felles lekeområde Mjukebakkane

Mottakrar:

Byggm Steinar Thunold AS
Meland Bygg AS

Sollsmittet 2 5136
Melandsvegen 279 5919

MJØLKERÅEN
FREKHAUG