



Fjeldstad & Sandvik Tømrerteam AS
Rosslandsvegen 364
5918 FREKHAUG

Referanser:

Dykkar:

Vår: 18/2824 - 19/6659

Saksbehandlar:

Hanne Marie Evensen

hanne.marie.evensen@meland.kommune.no

Dato:

29.03.2019

Godkjenning - GBNR 49/45 - Løyve til riving og oppføring av ny bustad - lo

Administrativt vedtak. Saknr: 77/2019

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

Tiltak

Ansvarleg søkjar har på vegne av tiltakshavar søkt om løyve i eitt trinn for riving av eksisterande einebustad og oppføring av ny bustad på gbnr. 49/45 i Meland kommune. Det er samstundes søkt om løyve til tilkopling til offentleg vassanlegg og utslepp via eksisterande slamavskiljer som har avlaup i rør ut til sjø. Saka omfattar óg søknad om dispensasjon frå LNF-formålet, samt dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona. Utval for drift og utvikling gav i møte den 19.02.2019, saksnr. 18/2019, dispensasjon som omsøkt.

Gbnr. 49/45 er registrert med eit areal på 1165,2 m² og Marie Iden står matrikkelført som eigar. Eksisterande bygning er oppgjeve med eit areal på 60 m² (BYA). Etter riving og oppføring av ny bustad som omsøkt vil eigedomen vere bebygd med 148,6 m² (BYA), inkludert parkeringsareal på 36 m². Total utnytting er etter dette 12,75 % og innanfor arealdelen til kommuneplanen sin grense på 30 % BYA.

Topp overkant golv og topp mønehøgde er oppgjeve til høvesvis kote +13,27 moh og 17,26 moh.

Det vert elles vist til søknad journalført motteken 12.12.2018.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla utan merknadar, og alle naboar har samtykke skriftleg til tiltaket. Administrasjonen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

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

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

I arealdelen til kommuneplanen (KPA) er eiegenommen sett av til landbruk, natur- og friluftsområde (LNF-område), med status som spreidd bustad, jf. tabell 9.1 til føresegn 3.2.3 til KPA. Riving og oppføring av ny einebustad er ikkje tiltak som kan tillatast i tråd med arealformålet til LNF. Ettersom arealdelen til kommuneplanen er bindande for nye tiltak, jf. pbl § 11-6 første ledd, var 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 100 meter mot sjøen. Tiltaket er søkt plassert om lag 20 meter frå sjøen, det vart difor og søkt om dispensasjon frå kommuneplanen si byggjegrænse mot strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, jf. § 1-8 tredje ledd.

Utval for drift og utvikling gav i møte den 19.02.2019, saksnr. 18/2019, dispensasjon frå arealformålet LNF og frå byggjeforbodet i strandsona for riving og oppføring av einebustad 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.

Omsøkt høgd er i samsvar med pbl § 29-4 første ledd, og tiltaket kan godkjennast plassert som omsøkt med topp overkant golv kote +13,27 moh og med ein møneshøgd på kote +17,26 moh, jf. pbl § 29-4 første ledd.

Vidare følgjer det av pbl § 29-4 andre ledd at byggverk skal ha ein avstand til nabogrenser på minst 4 meter. Omsøkt tiltak er innanfor denne grensen og omsøkt plassering kan godkjennast.

Utval for drift og utvikling gav i møte den 19.02.2019 dispensasjon for omsøkt plassering om lag 20 meter frå sjøen. Meland kommune føreset at det ikkje vert gjort terrenginngrep andre stader på eiegenommen, og at arealet rundt eksisterande einebustad etter rivinga vert tilsådd og/eller beplanta.

Einebustaden skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart og terrengprofilar, journalført motteke 12.12.2018, 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.

Vatn og avløp (VA)

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 bortleiing av avlaupsvatt, jf. pbl § 27-2.

Eksisterande bustad er i dag tilknytt det offentlege vassnettet, men har privat avlaupsnett. Det er søkt om løyve til å vidareføre dagens løysing med tilkopling til offentlig vassanlegg, og utslepp via eksisterande slamavskiljar som har avlaup i rør ut til sjø.

Eigar av utsleppet er ansvarleg for eventuell forureining, jf. forureiningslova § 7. Utsleppsløysinga det her er søkt om, er etter Meland kommune si vurdering i samsvar med gjeldande krav i området. Administrasjonen kan difor gi utsleppsløyve som omsøkt i medhald av forskrift om begresning av forureining § 12-5. Anlegget skal plasserast som vist på situasjonsplan og utsleppet skal koplast på eksisterande avløp til sjø.

Ansvarleg søker er kjend med at kommunen jobbar med eit V/A-prosjekt på Rosslandspollen, der det vil bli etablert kommunalt vass- og avlaupsanlegg i området, som òg vil omfatte lo. Gbnr. 49/45 vil måtte pårekna å kople seg til dette anlegget.

Ansvarsrettar

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 12.12.2018. 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 søker skal samordne dei ansvarlege 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 einebustad og oppføring an ny einebustad på gbnr. 49/45, jf. søknad journalført motteke 12.12.2018.

Plassering av tiltaket skal vere som vist på vedlagte situasjonskart journalført motteke 12.12.2018, og med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm. Minstekravet på 4 meter til nabogrenser er likevel absolutt, jf. pbl § 29-4, dersom anna ikkje er sagt ovanfor. Trasé for vatn- og avlaupsleidningar vert godkjent i samsvar med leidningskart og situasjonsplan vedlagt søknad om tilkopling frå Stusdal Vvs AS.

Topp overkant golv og topp mønehøgd skal vere på respektivt kote +13,27 moh og kote +17,26 moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm, jf. vedlagte situasjonsplan og snitteikningar journalført motteke 12.12.2018. 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).

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

Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsend erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, jf. ovanfor.

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 løyvet 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.

Seinast 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 frem til bygningen.

Meland kommune godkjenner at eigedomen vert tilknytt kommunalt vassnett 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 skjer 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.*

Meland kommune gjev i medhald av forskrift om begrensning av forureining § 12-5, løyve til vidareføring av eksisterande utsleppsløyve, i samsvar med søknad motteke 12.12.2018, på følgjande vilkår:

- *Utslepp skal gå via eksisterande slamavskiljar, der det reinsa avlaupsvatnet vert ført til sjøen.*
- *Slam frå anlegget skal leverast til godkjent mottak.*
- *Eigar av gbnr. 49/45 må pårekna å kople seg på kommunalt vass- og avlaupsanlegg når kommunen har ferdigetablert dette.*

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, 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. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. 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

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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 18/2824

Med helsing

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar, byggesaksansvarleg

Hanne Marie Evensen
Juridisk rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart

Kart

Kart

Teikning

Mottakarar:

Fjeldstad & Sandvik Tømrerteam AS	Rosslandsvegen 364	5918	FREKHAUG
Marie Iden	levegen 139	5917	ROSSLAND