



Terje J. Ledahl AS

Referanser:

Dykkar:

Vår: 15/43 - 16/7728

Saksbehandlar:

Ingrid Moe

ingrid.moe@meland.kommune.no

Dato:

28.04.2016

Godkjenning- Søknad om bruksendring og etablering av fire leiligheter på gbnr 8/5

Administrativt vedtak. Saknr: 113/2016

Tiltakshavar:

Ansvarleg søker:

Terje J. Ledahl AS

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (Pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Vestbygd Eigedom AS, representert ved ansvarlig søker Terje J Ledahl AS, har ved søknad journalført 19.5.2015, supplert 21.02.2016, 22.02.2016, 01.04.2016 og 14.04.2016 søkt om løyve til ombygging og bruksendring av gamle Vestbygd skule til totalt 4 leilegheiter jfr. Pbl. § 20-1, og søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet jfr. Pbl. § 19-2 for auking av talet på leilegheiter frå 2 til 4.

Gbnr. 8/5 var fram til 2013 eigd av Meland kommune og har eit samla areal på 1860 m2. Hovudbygningen er på 544 m2 (BRA). I tillegg står det ein garasje og ein mindre, frittliggjande bygning for leik på eigdommen.

Søknad om dispensasjon vart handsama av Utval for drift og utvikling i møte 01.09.2015 – UDU.sak 60/2015, og dispensasjonen vart løyvde:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av Plan- og bygningslova (Pbl.) § 19-2 dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluft) i kommuneplanen sin arealdel, for planlagd bruksendring av Gbnr. 8/5 i Meland kommune, jf. søknad om dispensasjon stempla motteke 19.5.2015 og vedlagte situasjonskart og teikningar motteke same dato.

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 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

UDU seier seg samd med administrasjonen i at korkje omsyna bak arealplanen eller føremålsføresegnene til Plan- og bygningslova vert sett til side ved dispensasjon som omsøkte og at fordelane ved å gje dispensasjon som omsøkt vil vere klårt større enn eventuelle ulemper. Med omsyn til Statens Vegvesen sine merknader, finn ein dei ikkje å vere i samsvar med dei reelle tilhøva på staden. Den bruk det er søkt om vil innebere langt mindre trafikk enn det som har vore tilfelle frå 1921 og fram til barnehagen vart nedlagt i 2013. Huset har vore fylt av barn som har kome gåande eller med buss, og dei tilsette oftast med bil, utan at det har vore trafikkale problem. Det er busstopp i krysset nærast bygnaden, og trafikken er låg i området. Det er fri sikt i ca. 100 meter i kvar retning ved utkjøring på hovudvegen.

Dispensasjonen vert gjeve på følgjande vilkår, jf pbl § 19-2 første ledd:

- Dispensasjonen omfattar bruksendring til bustadføremål for inntil fire brukseiningar og eit mindre areal til næringsføremål tilknytt ei av bueiningane, innanfor eksisterande bygningsmasse og med tillegg av naudsynt parkering og uteoppfallsareal.
- Kvar bueining skal ha parkeringsdekning for minst to bilar. Ved søknad om bruksendring til kombinert bustad- og næringsføremål vil det i tillegg kunne bli stilt krav om parkeringsdekning tilpassa behova til næringsdrifta.
- Kvar bueining skal ha minst 200m² leike-/uteoppfallsareal. Ved søknad om bruksendring til kombinert bustad- og næringsføremål kan administrasjonen under handsaminga av slik byggesak likevel vedta at andre krav til uteoppfallsareal skal gjelde. Det same gjeld dersom det vert søkt om bueiningar med vesentleg ulik storleik.
- Det vert elles vist til dei tekniske krav som vert stilt til byggjetiltak gjennom kommuneplanen sin arealdel og Plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter. Søknadspliktige tiltak kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve til dette etter pbl. kap.20.»

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 14.04.2016 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

VURDERING

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

Dispensasjon

Det vert vist til dispensasjonsvedtaket som det er referert til ovanfor jfr. Dispensasjonsvedtak frå UDU i møte 01.09.2015 – UDU.sak 60/2015

Statens Vegvesen har i vedtak dagsett 29.01.2016 gitt dispensasjon frå byggegrensen i veglova:

Vedtak om dispensasjon fra byggegrense

Vi gir med dette dispensasjon fra byggegrensen ved fv. 244 hp 1 km 7,900. Dispensasjonen gjelder for 4 boenheter med en avstand på 28,5 meter fra vegmidte til nærmeste bygningsdel på gnr. 8 bnr. 5 i Meland kommune.

Vi gjør oppmerksom på at tillatelsen bare gjelder forholdet til vegloven, og ikke rettigheter ovenfor eventuell annen grunneier. Dispensasjonen er gitt i samsvar med forskriftene om byggegrense i veglovens §§ 29 og 30 og på vilkårene som er nevnt nedenfor.

1. Bygningen må ikke nyttes til annet formål enn det som kommer frem av søknaden.
2. Dispensasjonen faller bort dersom omsøkte endring ikke er utført innen 3 år fra d.d.
3. Det er ikke grunnlag for krav mot Statens vegvesen på grunn av skade eller ulempe som følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen, med mindre det kan påvises uaktsomhet fra vegvesenet sin side. Vi vil påpeke at trafikkstøy kan være til ulempe.
4. Dersom bygget blir oppført/endret i strid med vilkårene i denne dispensasjonen, kan bygget bli krevd fjernet med hjemmel i Veglovens § 36 uten omkostninger for Statens vegvesen.]

Nabovarsling:

Tiltaket vart nabovarsla 30.03.15. Det er ikkje komen merknader til varselet, og administrasjonen finn nabovarslinga tilstrekkeleg og i samsvar med Pbl § 21-3.

Ansvar:

Det ligg føre erklæringer om ansvar som dekker heile tiltaket, jfr. Pbl § 23-3. Det visast til gjennomføringsplan versjon 3 dagsett 29.03.2016. KTR av Våtrom er ikkje tatt med i gjennomføringsplanen og vi ber om at det sendast inn ein ny versjon der dette fagområdet er tatt med. For ordens skuld vert det presisert at det er erklært ansvar for fagområdet KTR Våtrom.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med Pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Søkar har uttalt følgjande:

4. Når det gjelder vann og avløp, så har Bjørn Skarsvåg og undertegnede vært i kontakt med teknisk etat om dette.

Det er tilstrekkelig vannforsyning i området.

Når det gjelder avløp, så er bygget knyttet til en septiktank på 8 m³ som lekker.

Kravet til septiktank for 4 leiligheter er 12m³.

Det arbeides for tiden med å legge en offentlig kloakkledning langs veien. Denne vil sannsynligvis bli ferdig om et år eller to.

Vi foreslår derfor at vi som en midlertidig løsning tetter eksisterende septiktank og bruker denne mot at vi tømmer den dobbelt så ofte som gjeldende regler tilsier.

Dessuten vil det gå med ca. et år før byggearbeidene vil bli gjort ferdige, slik at denne mellomløsningen vil bli kortvarig.

Før det kan utsendast ferdigattest må det sendast inn dokumentasjon på at eksisterande septiktank er sett i stand.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med Pbl. § 27-4.

Statens vegvesen har treft følgjande vedtak om endra bruk av eksisterande avkjørsle jfr. Brev datert 29.01.2016:

Vedtak om endret bruk av avkjørsel:

Statens vegvesen godkjenner på vilkår endret bruk av avkjørsel fra fylkesveg 244 (hp 1 ved km 7,900) til eiendommen gnr. 8 bnr. 5. Vedtaket er fattet med hjemmel i vegloven §§ 40 og 43.

Vilkår for tillatelsen:

Etter en samlet vurdering av vegtekniske forhold og trafikksikkerhetshensyn setter Statens vegvesen følgende vilkår for tillatelsen:

1. Tillatelsen er gitt i henhold til *Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg* fastsatt av Vegdirektoratet 16.7.1964 og *Forskrift om retningslinjer for behandling av avkjørselssaker for riksveg* fastsatt av Samferdselsdepartementet 26.2.1982.
2. Tillatelsen gjelder kun for det sted som er nevnt foran.
3. Tillatelsen gjelder for følgende formål: 4 boenheter på eiendom gnr. 8 bnr. 5.
4. Eierne eller brukerne av avkjørselen som tillatelsen gjelder for, har ansvar for at friskt til avkjørselen til enhver tid er oppfylt, jf. vegloven § 43. Såfremt dette ikke skjer, kan avkjørselstillatelsen bli trukket tilbake. Krav til friskt i avkjørselen er 4 x 45 meter. Se vedlagte skisse.
5. Det skal være tilfredsstillende snu- og manøvreringsareal inne på egen eiendom slik at rygging ut på offentlig veg unngås.
6. Tillatelsen gjelder kun tilknytningspunktet til fylkesvegen.
7. Privatrettslige forhold, blant annet nabo- og eiendomsforhold, må søker selv ivareta og innhente rettigheter til. Dette gjelder blant annet opparbeidelse, bruk og vedlikehold av avkjørsel, frisktsoner og adkomstveg. Slike rettigheter bør tinglyses.

Ansvarleg søker har dokumentert at kvar bueining har parkeringsdekning for to bilar jfr. Kommuneplanens arealdel pkt. 1.6.9.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

VEDTAK:

«Meland kommune gjev med heimel i Plan- og byningslova (Pbl) § 20-1 løyve til ombygging og bruksendring av gamle Vestbyd skule til totalt 4 leilegheiter som omsøkt, og på følgjande vilkår:

- Før det kan utsendast ferdigattest må det sendast inn dokumentasjon på at eksisterande septiktank er sett i stand.

Tiltaket skal utførast i samsvar med søknad og plan- og fasadeteikningar 19.5.2015, 21.02.2016, 22.02.2016, 01.04.2016 og 14.04.2016.

Det vert vist til dispensasjonsvedtak handsama av Utval for drift og utvikling i møte 01.09.2015 – UDU.sak 60/2015.

Ansvar i saka følgjer av innsendte erklæringar, jfr. vurderinga ovanfor.

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf Matrikkelova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong seinast 3 år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn 2 år, jf Pbl § 21-9.

Tiltaket skal utførast i samsvar med krav og vilkår gjeve i eller i medhald av Plan- og byningslova, så fram det ikkje er gitt unntak».

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 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.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jfr. forvaltningslova §§ 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.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jfr. fvl. § 27b.

Med helsing

Anny Bastesen

Ingrid Moe

sektorsjef teknisk

byggjesakskonsulent/jurist

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Vedlegg:

20160428130954

20160428131009

Kopi til:

Vestbygd Eiendom AS

Røysetvegen 100 5918

FREKHAUG

Mottakere:

Terje J. Ledahl AS