



Frode Knudsen

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/2137 - 16/19987

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

25.10.2016

Godkjenning - GBNR 36/96 - Løyve til oppføring av fritidsbustad - Ådland

Administrativt vedtak. Saknr: 344/2016

Tiltakshavar:

Åse-Helen Holm

Ansvarleg søkjar:

Bergen Eiendomsrådgivning AS

Søknadstype:

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

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Ansvarleg søkjar har på vegne av tiltakshavar søkt om løyve i eitt trinn for oppføring av fritidsbustad på gbnr. 36/96 på Ådland i Meland kommune. Saka omfattar søknad om tilkopling til kommunalt vass-anlegg, journalført motteke 19.10.2016, samt søknad om utslepp via privat avlaupsleidning, journalført 6.9.2016.

Fritidsbustaden er oppgjeve med to plan med samla BYA på 190 m², inkludert parkeringsareal på terreng på 36 m². Fritidsbustaden vil ha BRA på 115,1 m² og samla utnyttingsgrad på 11,89%, som ligg innanfor arealdelen til kommuneplanen sitt krav i føresegn 1.6.14. Topp overkant golv og topp mønehøgde er oppgjeve til høvesvis kote +24,4 og +31,4 moh.

Det vert vist til søknad med vedlegg journalført 6.9.2016, komplementert med tilleggsdokumentasjon journalført 5.10.2016 og 19.10.2016.

Nabovarsling:

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

Tiltaket har vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første og andre ledd.

Trond Stavnes sendte e-post til Meland kommune den 29.8.2016 der han viste til at nabovarselet var ufullstendig då teikningane var utan kotehøgder.

Stein Kvinge sendte e-post til Meland kommune den 24.8.2016 der han viser til at nabovarselet var ufullstendig då teikningane var utan kotehøgder. Han er i tillegg bekymra for løysinga som tiltakshavar har tenkt seg. Han viser til at han har sett brakkene som er tenkt nytta og at desse er i dårleg forfatning. Han viser i den samanheng til at transport og løfting av brakkene vanskeleg kan gjennomførast trygt viss dei er i så dårleg forfatning som dei synast å vere. Hans største bekymring er at prosjektet kan bli eit avfallsproblem.

Tiltakshavar har sendt tilsvar til merknadane i e-post den 12.9.2016. Ho viser der til at Stavnes og Kvinge har fått tilsendt teikningar med kotehøgder i ettertid. Vidare viser ho til at kledningen skal skiftast med ein gang etter plassering. Ho viser til at brakkene i realiteten er Bever letthus som blant anna er utstyrt med vertikale stålbeslag for transport.

Ettersom Stavnes og Kvinge har fått tilsendt kotehøgder i ettertid finn administrasjonen ikkje grunnlag for å vurdere dette forholdet nærare. Kvinge sine øvrige merknadar vil bli handsama nedanfor.

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Eigedomer er satt av til noverande fritidsbebyggelse i arealdelen til kommuneplanen (KPA). For noverande fritidsbebyggelse gjeld det eit plankrav, jf. føresegn 1.2.1 til KPA. Dette inneber at eigedomer ikkje kan byggjast på før den inngår i ein reguleringsplan. Ettersom området i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, infrastruktur ligg til rette for utbygging som omsøkt og tiltaket er tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum og grad av utnytting, kan det gis fritak frå kravet om reguleringsplan før utbygging, jf. føresegn 2.1.1 til KPA.

Plassering og avstand til nabogrense:

Det følgjer av pbl § 29-4 første ledd at kommunen skal godkjenne omsøkt plassering og byggverket si høgde. Kommunen har vore på synfaring på eigedomer. Omsøkt plassering ligg noko høgare i terrenget enn ønskjeleg. Vi finn likevel å kunne godkjenne omsøkt plassering, under føresetnad av at stålkonstruksjonen som skal fungere som grunnmur vert dekt til slik at den ikkje vert synleg.

Fritidsbustaden er omsøkt plasserast 5 meter frå grensa mot gbnr. 36/97, og er i samsvar med pbl § 29-4 andre ledd.

Kommunen godkjenner høgdeplassering som omsøkt og vist på planteikning journalført 6.9.2016, samt plassering i samsvar med situasjonskart journalført 19.10.2016.

Visuelle kvaliteter:

Tiltaket skal oppførast i samsvar med teikningar journalført motteke 6.9.2016. Kommunen vurderer at tiltaket stettar krava i pbl §§ 29-1 og 29-2.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan journalført 6.9.2016, komplementert med opplysningar om kompetanse som sjølvbyggjar journalført 28.9.2016 og 5.10.2016.

Det følgjer av byggjesaksforskrifta (SAK10) § 6-8 at kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett for sjølvbyggjar av fritidsbustad «*dersom personen sannsynleggjør at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.*»

I følgje rettleiaren til SAK10 § 6-8 må den som søker om ansvarsrett sannsynleggjere å inneha tilstrekkelege kvalifikasjonar, der mellom anna kompetanse og erfaring skal til leggast vekt, og der personar med byggteknisk utdanning og praksis bør kunne godkjennast. I tillegg må sjølvbyggjar sannsynleggjere er arbeidet vil bli tilfredsstillande utført.

Tiltakshavar har søkt om personleg ansvarsrett som sjølvbyggjar for prosjekterande arkitektur, grunnarbeid og tømrararbeid, samt som utførande for montering av berande metall- eller betongkonstruksjonar, tømrararbeid og montering av rekonstruksjonar. Tiltakshavar har i søknaden oppgjeve at ho skal nytte seg av medhjelpar sin utdanning og/eller praksis, samt ved bruk av innleidd føretak.

Tiltakshavar har opplyst at hovudansvarleg for bygginga vil vere Anton Holm. Det er sendt inn dokumentasjon på Anton Holm sine kvalifikasjonar. I tillegg er det inngått ein munnleg intensjonsavtale med Js Bygg og Interiør, ved Geir Jensen, som skal vere byggteknisk konsulent for prosjektet.

Meland kommune finn at dokumentasjonen som er sendt inn er tilstrekkeleg for at vi kan godkjenne søknad om løyve for ansvarsrett som sjølvbyggjar. Vi viser til at ansvarlege i byggjesaker står inne for at tiltaket vert utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl § 23-1. Ansvarleg søker, Bergen Eiendomsrådgivning AS, skal samordne dei ansvarleg prosjekterande og utførande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf. pbl § 23-4 andre ledd.

Tilkopling til vatn og avlaup:

Det er søkt om utslepp via ein 4 m³ slamavskiljar og derifrå i tett leidning til eksisterande privat avlaupsleidning som går ut i sjø (Radfjorden). Det ligg føre erklæring frå eigar av den private avlaupsleidningen som gjev tiltakshavar rett til dette, jf. pbl § 27-2. Slamavskiljaren skal plasserast minimum 4 meter frå nabogrensa, jf. pbl § 29-4 andre ledd.

Vidare er det søkt om tilknytning til offentleg vassanlegg i søknad journalført 19.10.2016. Plassering av leidning og tilkopling via privat nett, samt graving i vegen, er sikra ved avtale, jf. pbl § 27-1.

Tilkomst:

Tilkomst til eigedommen er sikra privatrettsleg ved tinglyst erklæring, jf. pbl § 27-4.

Sikringstiltak ved byggjetiltak:

Stein Kvinge er bekymra for at tilstanden til brakkene som skal nyttast er så dårlig at transport og løfting kan bli vanskeleg.

Meland kommune viser til pbl § 28-2 som legg til grunn følgjande:

«Bygge- eller rivingsarbeid (...) kan ikkje igangsettes utan at de ansvarlige på forhånd har truffet nødvendige tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eigedom, og for å opprettholde den offentlige trafikk.»

Dei ansvarlege for byggjetiltaket har etter dette ansvar for at transport og løfting av brakkene ikkje skal kunne medføre skade på omgjevnadane. Meland kommune vurderer ikkje merkningen nærare, men legg til grunn at sikringstiltaka skal vere tilfredsstillande.

Orden på og bruk av ubebygd areal:

Stein Kvinge er vidare bekymra for at prosjektet kan bli eit avfallsproblem.

Meland kommune viser til pbl § 28-5 som legg til grunn at «*[u]bebygd areal i bebygde områder skal holdes i ryddig og ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av ubebygd areal, når det etter kommunens skjønn vil gjøre opphold eller ferdsel farlig, virke sterkt skjæmmende eller være til vesentlig ulempe.*»

På bakgrunn av det ovannevnte legg kommunen til grunn at tiltakshavar vil sørge for at det ubebygde arealet på eigedomen vert halde ryddig og i ordentleg stand slik at det ikkje vert eit avfallsproblem. Vidare viser vi til at fritidsbustaden skal oppførast i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK10), slik at tiltaket i seg sjølv ikkje vil medføre eit avfallsproblem.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av pbl § 20-1 løyve til oppføring av fritidsbustad som omsøkt på gbnr. 36/96.

Vidare godkjenner Meland kommune Åse-Helen Holm som sjølvbyggjar, jf. byggesaksforskrifta § 6-8.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Plassering og utforming av tiltaket skal vere som vist på situasjonsplan journalført motteke 19.10.2016 og fasade-, snitt- og planteikningar journalført 6.9.2016. Toleransekrav på horisontalt plan er +/- 50 cm. Minstekravet på 4 meter til nabogrenser er likevel absolutt, jf. pbl § 29-4 dersom ikkje anna er sagt ovanfor. Trasè for vatn- og avlaupsleidningar vert godkjent i samsvar med leidningskart og situasjonsplan vedlagt søknad om tilkopling frå Grevstad & Tvedt VVS, journalført 19.10.2016.

Topp overkant golv og topp mønehøgde skal vere på respektivt kote +24,4 og 31,4 moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm, jf. vedlagt situasjonsplan journalført 19.10.2016 og fasadeteikningar journalført 6.9.2016.

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).

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.

Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, jf. ovanfor.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet vekk. 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.

Meland kommune gjev, i medhald av forskrift om begrensing av forureining § 12, løyve til utslepp i samsvar med søknad journalført 6.9.2016 på følgjande vilkår:

- *Avlaupet skal gå via slamavskiljar på 4 m³ av godkjent type.*
- *Frå slamavskiljaren skal avlaupsvatn førast i tett leidning og knytast til tidlegare etablert privat avlaupsleidning som går til sjø.*
- *Slamavskiljar skal plasserast slik at den kan tømmast frå slamsugebil i samsvar med vedtekter om slamtømming, og minst 4 meter frå nabogrensa.*
- *Eigedomen skal betale slamgebyr til kommunen i samsvar med gjeldande gebyrregulativ.*

Meland kommune godkjenner at eigedomen vert tilknytt kommunalt vass-anlegg på følgjande vilkår:

- *Tilknytninga skjer på dei vilkår som kommunen har fastsett i forskrift, retningsliner og leveringsavtale.*
- *Alle sanitærinstallasjonar skal følgje standard abonnementsvilkår for vatn, jf. kommuneforlaget.*
- *Tilknytning skal skje i kum. Melding om dokumentasjon frå utførande røyrleggjar skal sendast kommunen når tilknytninga er utført.*
- *Dersom De ønskjer å leige vassmålar må det gjevast melding til kommunen.*
- *Gebyr skal betalast i samsvar med gjeldande gebyrregulativ, der tilknytingsgebyret for vatn er kr 15 000,- + mva.»*

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 grunnjevast. 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 grunnjeven.

Med helsing

Anny Bastesen

Marianne Aadland Sandvik

sektorsjef teknisk

Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kart

Oppdatert situasjonskart

Fasade tegningar

Kopi til:

Stein Kvinge

Trond Stavnes

Mottakere:

Anton Holm

Bergen Eiendomsrådgivning AS

Frode Knudsen

Åse Helen Holm

Øyjordsveien 3

5038

BERGEN

Nordstrandvn 6

5265

YTRE ARNA