



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Utval for areal, plan og miljø	
Sakshandsamar:	Plan og byggesak	Josep Gayrbekov
Avgjerslemynde:	Arkivnr.: 23/3332	Klassering:

Klage på løyve til etablering av ny bueining i bustad - gbnr 318/30

Klagen i frå tiltakshavar i sak 23/3332, datert 08.09.2023, vert ikkje teke til følgje. Klagen gjeld vilkår om å slå eigedommane saman.

Vedtaket av 07.09.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Det vert gjeve dispensasjon frå plankrav for bruksendring av hybel i garasje til ny bueining i eksisterande bustad på gbnr 318/30, 87 Sagstad øvre. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til etablering av ny bueining i eksisterande bustad på gbnr 318/30,87. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.03.23 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg. Det skal søkjast om løyve til tilknytning kommunalt vatn- og avlaup for ny bueining i samsvar med uttale i sak 23/5697. Side 2 23/3332 - 11.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkøyrslø skal opparbeidast i samsvar med uttale frå vegstyresmakta datert 20.06.23 i sak 23/4438.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Ferdigmelding for røyrleggjararbeid.
2. Eigedommar gbnr. 318/30 og gbnr. 318/87 skal samanføyast. Det er søkt om fråvik frå tekniske krav TEK for tiltak på eksisterande bygg. Det er gjeve fritak frå TEK17 §§13-2 og 14-2.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 932/23

Tiltak: Etablering av ny bueining / fråvik frå TEK17

Søknadstype: Dispensasjon og søknad om tiltak

Eigedom: 318/30
Adresse: Dalstøvegen 68, 5918 Frekhaug
Tiltakshavar/eigar: Ingvald Eilert Sagstad
Klagar: Tiltakshavar v/ Olav-Tore Fosse, Navar Takst

Saka gjeld klage på delegert vedtak datert 07.09.2023, sak 23/3332, om løyve til etablering av ny bueining. Det blei søkt om sjølvstendig bueining med eigen inngang i eksisterande garasje (som i dag er innredet med soverom, vaskerom og vindfang). Byggets fotavtrykk er uendra. Det ble og søkt om dispensasjon frå plankravet og fråvik frå TEK17 §§ 13-2 og 14-2.

Tiltaket utløyser krav om minste uteoppholdsareal (MUA) på 200² pr. buening. I dette tilfellet totalt 400m². Kravet vert ivareteken gjennom bruk av areal på naboeigedomen gbnr 318/87.

Det vert gjeve løyve til tiltaket, med vilkår om at gjeldande eigedom (318/30) og naboeigedomen (318/87) vert slått saman. Tiltakshavar bestridar vilkåret om samanføyning.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Klagen er mottatt innan fristen.

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område B_9 innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som bustad. Eigdommen ligg i bustadområde BF11 område for frittliggjande bustad ifølgje Områdeplan for Dalstø -Mjåtveitstø, som er under regulering.

Dispensasjon

Det vert søkt om og gjeve dispensasjon frå plankravet og fråvik frå TEK17 §§ 13-2 og 14-2.

Kart/foto

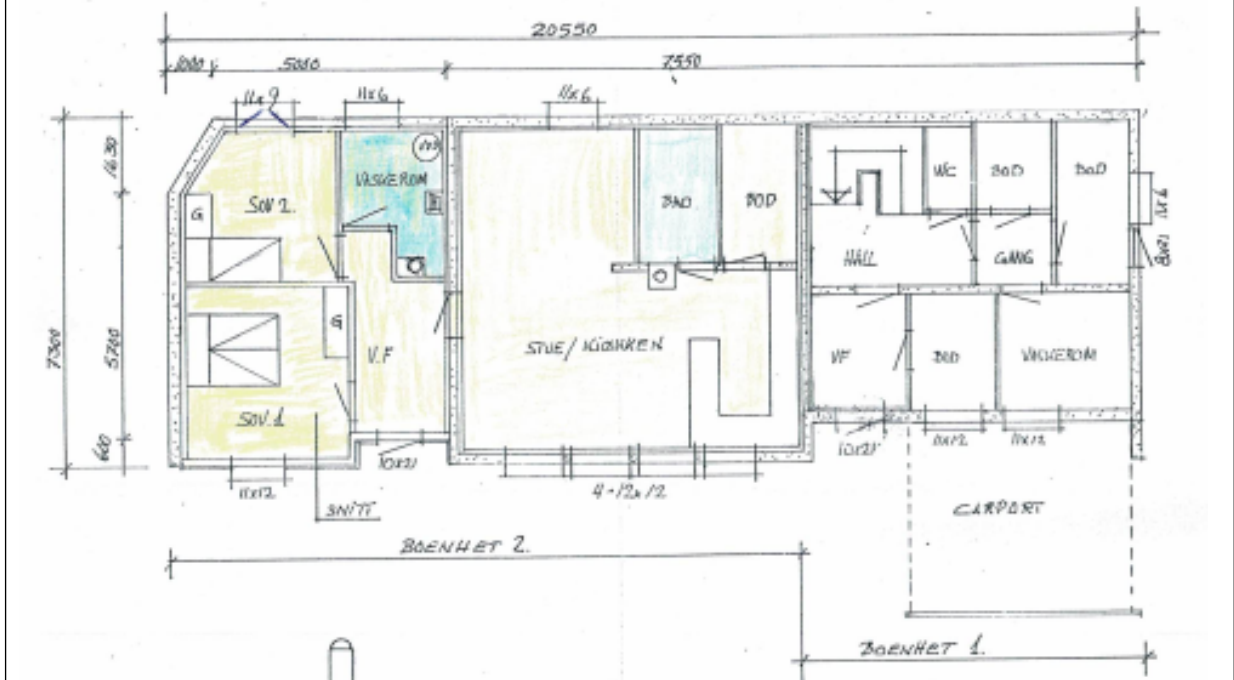
Situasjonskart



Byggets fasade



Planteikning av ny buening (merket som «boenhet 2»)



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Sammenslåing av g/b nr 318/30, 87 til ett bruksnummer, sammenslåing av tomtene har ikke vert intensjonen til hjemmelshavere, og det er ikke søkt om sammenslåing, viser til *søknad om oppdeling av bruksenheter, datert 24.04.2023*.

Kommune har spurt etter tilleggs opplysninger i prosessen frem til vedtak, uten å nevne sammenslåing av bruksnumrene til ett bruksnummer.

Dersom eiendommene blir slått sammen, blir tomten på 1822 m2.

Hjemmelshavere har vurdert å regulere tomtegrenser på 318/87, som gir nok areal til en bolig innenfor kommuneplanens krav til tomteareal, bebygd areal, parkering, uteopphaldsareal MAU.

Slik vedtaket er gitt, skal en slå sammen eiendommene til ett bruksnummer.

Dermed må hjemmelshaver søke om deling av eiendommen 318/30, når de ønsker å etablere en bolig på nåværende eiendom 318/87

Hva medfører en sammenslåing, og når en ønsker å beholde eiendommen 318/87. Jo, så skal hjemmelshavere søke om deling av eiendommen, reversere vedtak.....!

1. Kostnad med sammenslåing, nytt målebrev og ny tinglysing !!.
2. Kostnad: Ny søknad om oppdeling av eiendom 318/30 for å etablere tomt for bolig: søknad om oppdeling, målebrev og tinglysing og mulig dispensasjon.
3. Det fremkommer ikke hjemmel i lov eller forskrift i vedtaket av 08.09.2023, for en sammenslåing av eiendommene til en eiendom.

Slik eiendommene fremstår i dag, er det mulig med grensejustering og etablere to gode tomter som er innenfor kravene i kommune plan for Meland, til tomtestørrelse, for bebygd areal og MAU.

BRUKSAREAL

Kommune planen for Meland: 1.6.14

Tilhøve mellom busetnad og tomt

- **Minste tomteareal** for einbustader er 650m2 og for tomannsbustader 1000 m2 (500m2 per bueining). For eine- og tomannsbustader gjeld følgjande: Største gesims høyde er 8,0 m og største mønehøgde er 9,0 m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
- **Bygd areal (BYA)** skal ikkje overstige 30 %. Samla bruksareal(BRA), garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m2. Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utregning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m2 for frittstående garasje.

Hjemmelshaver ønsker ikke dele opp eiendommen, slik det kommer frem av vedtak datert 08.09.2023.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Tiltakshavar klagar ikkje på vurderinga gjort knytt til dispensasjonen frå plankravet og fråvik frå TEK17, men på vilkåret om samanføyning av eigeidomane. Vurderinga i klageomgangen omhandlar difor berre det sistnemnte.

Vurdering i klageomgangen

Det klagast på at det er satt vilkår om samanføyning sjølv om dette ikkje blei søkt om det og ikkje var tiltakshavars intensjon. Samanslåing, målebrev og tinglysing inneberer kostnadar for tiltakshavar. I tillegg vil det vere framtidige utgifter ved frådelling av tomt for etablering av ny bustad på eksisterande bnr. 87. Klagar viser og til at heimelen for kravet om samanføyning ikkje går frem av vedtaket.

Kommunedirektøren sin vurdering er at vilkåret først og fremst er lovleg, sjølv om det ikkje ble søkt

om dette. Kommunens adgang til å setje slikt vilkår går frem av pbl. § 21-4(6) bokstav b og gjeld i tilfella kor to eigedomar nyttast under eitt, slik som i dette tilfellet kor ein skal nytte naboeigedommen til å tilfredsstille kommuneplanens krav om minste uteoppfallsareal. I følge kommuneplanen er det krav om 200m² MUA pr. buening over 60m². Eksisterande buening er opplyst til 156m², ny buening til 90m². Dette utløyser krav om minimum 400m² MUA.

Slik saka er omsøkt, vil deler av utearealet for den eine boligen ligge på ein annen eigedom. Dette meiner vi er uheldig og vil føre til ein uoversiktlig og uhensiktsmessig tomteinndeling.

At det utgjer ekstra kostnader for tiltakshavar kan ikkje vektleggjast i denne vurderinga. Tiltakshavar kan velje å ikkje ta løyvet i bruk og eventuelt sende ny søknad der alle krava knytt til oppretting av ny buening løysast innan eigedomsgrensene.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følge og vedtaket gjerast om.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast fram krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidare sendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlagte saksdokument:

Løyve til oppføring av bruksendring, etablering av ny bueining i bustad med dispensasjon - gbnr 318/30 Sagstad øvre	1987486
Prosjekterande for prosjektet sak 23/3332	1966527
Dispensasjonsøknad, avkjørsel, ansvarsrett 10.07.2023	1965633
teikningar	1916395
kart	1916396
nabovarsel	1916392
svar på nabovarsel	1916393
kvittering for nabovarsel	1916394
søknad om løyve	1916390
opplysning om ytre rammer	1916391
Følgjebrev til søknad om bruksendring	1916397