



Bjarte Nordbø
Løypetona 45
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/1538 - 15/12553

Saksbehandlar:
Merethe Tvedt
merethe.tvedt@meland.kommune.no

Dato:
02.07.2015

Avslag - GBNR 23/545 - Søknad om oppføring av fasadekoblet drivhus på terrasse

Administrativt vedtak. Saknr: 224/2015

Tiltakshavar: Bjarte Nordbø
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2

SAKSUTGREIING

Tiltak:

Bjarte Nordbø har ved søknad journalført 20.05.2015 søkt om oppføring av fasadekoblet drivhus på terrasse på gbnr 23/545 i Løypetona. Drivhuset er på ca 11 m2, og blir bygd oppå terrasse, tilknytt bustaden.

Tiltakshavar har opplyst at utnyttingsgraden for eigedomen etter oppføring blir på høvesvis 68 % BRA og 39 % BYA. Tiltaket elles er skildra gjennom søknaden og vedlagte fasadeteikningar. Administrasjonen vurderer saka som tilstrekkeleg opplyst og klar for avgjerd, jf fvl § 17.

VURDERING

Nabovarsel:

Tiltaket er nabovarsla 18.05.2015. Det er ikkje komen merknader til varselet, og administrasjonen finn nabovarslinga tilstrekkeleg og i samsvar med Pbl § 21-3.

Lov og plangrunnlag:

Eigedommen er regulert av Reguleringsplanen for Løypetona gbnr 23/509 m. fl.(arealplanid 125620070001). Eigedommen ligg innanfor område B1, regulert til konsentrert småhus. I arealplankartet til reguleringsplanen for felt B1 i Løypetona er tillatt grad av utnytting satt til maksimalt 45 % BRA. Planen inneheld vidare krav om minimum 25 m² privat uteareal. I planføresegn 2.1.5 er det uttalt at det skal «sikrast minimum 25 m² privat uteopphaldsareal pr bustad (t.d. terrasse over carport)».

Tiltaket elles må vere i samsvar med krava i plan- og bygningslova. I denne saka har kommuneadministrasjonen funne grunn til å gjere særskilt vurdering av tiltaket i høve til plan- og bygningslova §§ 29-1 og 29-2, som stiller krav høvesvis «god arkitektonisk utforming» og «gode visuelle kvalitetar», jf nedanfor.

Vurdering av tiltaket i høve til plan- og lovgrunnlaget:

Administrasjonen synfarte eigedommen 22.06.2015. Vurderingane nedafor bygger på inntrykka frå synfaring og opplysningane om / skildring av tiltaket i søknaden.

Administrasjonen vurderer at tiltaket ikkje kjem direkte i strid med planføresegnene om krav til minimum 25 m² privat uteopphaldsareal. Derimot vil oppføring av drivhus/vinterhage auke utnyttingsgraden for eigedomen (% BRA), slik tiltakshavar sjølv har opplyst.

Administrasjonen har kontrollrekna utnyttingsgrad ved vurdering av søknaden, jf vedlagt kopi av epost frå Fagansvarleg Geodata, Angunn Gullbrå. Etter oppføring av tiltaket vert utnyttingsgraden på 63% BRA. Maksimal utnyttingsgrad i reguleringsplanen er på 45 % BRA. Denne grensa er allereie overskride før oppføring av tiltaket. Oppføring av omsøkt tiltak vil soleis uansett vere avhengig av dispensasjon frå reguleringsplanen i høve til utnyttingsgrad. Det er ikkje søkt om dispensasjon, og kommunen vurderer at det neppe er grunnlag for dispensasjon, mellom anna av omsyn til ivaretaking av estetiske omsyn.

Kommuneadministrasjonen vurderer vidare at omsøkt tiltak vil vere i strid med plan- og bygningslova §§ 29-1 og 29-2, som stiller krav høvesvis «god arkitektonisk utforming» og «gode visuelle kvalitetar». Pbl § 29-2 har følgjande ordlyd:

«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuell kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering»

Bustadane i B1 i Løypetona er arkitektonisk godt utforma i moderne stil. Området er planlagt i nyare tid, og planarbeidet har tatt høgde for blant anna universell utforming og TEK 10 elles. Området er høgt utnytta, men teke i vare av nyere lovverk og regelverk når det gjeld omsyn til lys, luft og uterom. Planen har vore gjennom ein omfattande planprosess med detaljert planleggjing for eit slik byggjefelt. Bustadane er frådelt etter bygging, noko som gjer at omsøkt eigedom vurdert for seg allereie har høgare utnyttingsgrad enn reguleringsplanen opner for.

Området framstår heilskapleg med lik fasade for bygga i same husrekke. Bygga vart oppført i 2013 og bygd i same stil i heile område avsatt til konsentret bustad. Omsøkt tiltak ligg på enden i husrekka for bakkerste del av B1. Tiltaket vil få ein eksponert plassering i høve til bustaden sin fasade og mot felles tilkomstveg. Ved godkjenning av tiltaket vil bustaden bryte med det einsarta uttrykket husrekka har.

Området er detaljert planlagt i forhold til lys, luft, utforming og estetikk. Omsøkt tiltak vil kunne starte ein uheldig presedens for framtidig utbygging og fasadeendring.

På denne bakgrunn vurderer administrasjonen at omsøkt tiltak kjem i strid med plan- og bygningslova §§ 29-1 og 29-2.

VEDTAK:

«Meland kommune avslår med heimel i *Reguleringsplanen for Løypetona bustadområde* og Plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 søknad om oppføring av drivhus/vinterhage som omsøkt i søknad journalført 20.5.2015. Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

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 vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Førretak 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 for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. 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.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Merethe Tvedt
byggjesakskonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

BRA på 23545

Mottakere:

Bjarte Nordbø

Løypetona 45

5918

FREKHAUG

