



Prosjektstyring Vest AS
Postboks 66
5318 STRUSSHAMN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/2096 - 17/18781

Saksbehandlar:
Marianne Aadland Sandvik
marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.
no

Dato:
26.09.2017

Godkjenning - GBNR 25/27 - Rammeløyve til ombygging av bustadhus, samt etablering av ny tilkomstveg og parkeringsareal - Fosse

Administrativt vedtak. Saknr: 256/2017

Tiltakshavar: Kenneth Bergesen
Ansvarleg søkjar: Prosjektstyring Vest 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 rammeløyve for ombygging av eksisterande bustad på gbnr. 25/27, Fosse. Ombygginga omfattar påbygg, tilbygg og fasadeendringar, og inneber at det vert etablert ei ny bueining i bygningen. Søknaden omfattar i tillegg ein ny tilkomstveg på eigedomen samt etablering av nytt parkeringsareal.

Eigedomen er matrikkelført med eit areal på om lag 2,3 daa og Kenneth Bergesen står registrert som heimelshavar. Eksisterande bygning eit bebygd areal (BYA) på 88 m². 13 m² BYA skal rivast, og ny bebyggelse vil ha BYA på 120 m². I tillegg er omsøkt parkeringsareal på 120 m². Samla vil eigedomen då vere bebygd med 315 m² BYA, som utgjer 13,31% utnytting av eigedomen.

Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 5.9.2017, komplett med ettersendt nabomerknad journalført 14.9.2017.

VURDERING:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det kom inn merknad frå eigar av gbnr. 25/12, Anny Helene Aasen Fosse Mathisen. Ho viser til at gbnr. 25/139 har sagt seg villig til å flytte garasjen som står på eigedomen. Ho ønskjer melding om kor ein tenkjer å flytte garasjen, og viser til at det ikkje er ønskjeleg at den vert flytta til hennar utmark.

Ansvarleg søkjar svarte på nabomerknaden i e-post til kommunen den 14.9.2017. Det vert vist til at flytting av garasjen ikkje inngår i omsøkt tiltak.

Ettersom omsøkt tiltak ikkje inneber at eksisterande garasje på gbnr. 25/139 skal flyttast, finn ikkje administrasjonen grunnlag for å vurdere nabomerknaden nærare.

Lov- og plangrunnlag:

Tilbygg og påbygg til eksisterande bustad er «tiltak» etter pbl § 20-1 første ledd bokstav a). Det same er etablering av nye bueiningar, jf. pbl § 20-1 første ledd bokstav g), og fasadeendringar, jf. § 20-1 første ledd bokstav c). Meland kommune vurderer det slik at omsøkte ombyggingar inneber ei vesentleg endring av eksisterande bygning, jf. pbl § 20-1 bokstav b). Tiltaka er søknadspliktige med krav om ansvarleg føretak, jf. pbl § 20-3, jf. § 20-2.

Den omsøkte eigedomen er sett av til landbruk, natur- og friluftsområde (LNF-SB) med status som spreidd fritidsbustad i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Dette inneber at det kan setjast i verk mindre byggjetiltak på eigedomen utan at det må søkjast om dispensasjon frå LNF-formålet. Ettersom oppføring av tilbygg/påbygg med over 100 m² bruksareal (BRA), og med ei ekstra bueining, er i strid med arealformålet, jf. føresegn 3.2.2 til KPA, vart det søkt om dispensasjon frå arealformålet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd. Utval for drift og utvikling gav i møte den 25.4.2017, saksnr 38/2017, dispensasjon som omsøkt.

Dette inneber at omsøkt påbygg er i samsvar med den dispensasjonen som er gitt.

Plassering, høgd og avstand til nabogrense:

Det følgjer av pbl § 29-4 første ledd at kommunen skal godkjenne byggverket si plassering, medrekna høgdeplassering og byggverket si høgd.

Vedlagte teikningar viser ei mønehøgd på 7 meter. Meland kommune kan godkjenne omsøkt høgd i samsvar med pbl § 29-4 første ledd.

Tiltaket er omsøkt plassert 2 meter frå nabogrensa mot gbnr. 25/117. Ettersom eigar av gbnr. 25/117 har samtykka til omsøkt plassering, kan kommunen godkjenne plasseringa, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a), jf. andre ledd.

Visuelle kvaliteter:

Pbl § 29-2, jf. § 29-1, legg til grunn at alle tiltak etter kapittel 20 skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv og i forhold til funksjon og bygde og naturlege omgjevningar og plassering.

Administrasjonen finn at plan- og bygningslova sine krav til visuelle kvaliteter vert ivareteke i dette tilfellet, jf. pbl § 29-2, jf. § 29-1.

Tilknytning til infrastruktur:

Det følgjer av pbl §§ 27-1 og 27-2 at bygning ikkje må oppførast før ein har åtgang til hygienisk drikkevatt, samt sløkkevatt, og bortleiding av avlaupsvatt er sikra.

Gbnr. 25/27 er tilkopla offentleg vass- og avlaupsanlegg for ei bueining. Seinast samstundes med at det vert søkt om løyve til igangsetjing av tiltaket må det søkjast om tilkopling for den nye bueininga, jf. forskrift om vass- og avlaupsgebyr i Meland kommune § 5.

Når det gjeld tilkomst følgjer det av pbl § 27-4 at tomta må vere sikra ein vegforbindelse som er «tilfredsstillende». Vidare må avkøyring frå offentleg veg vere godkjent at vegmynde, jf. veglova §§ 40 til 43.

Tilkomstvegen til gbnr. 25/27 er bratt, men det kan påreknast bruksløyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse for ei ny bueining under føresetnad av at kravet nedanfor blir oppfylt:

Frisikt 1,1 meter over bakken 4 meter inn i avkøyrsla skal vere minimum 45 meter til begge sider av køyrebanane. Eventuelle planter og liknande i siktsone skal ikkje vere høgare enn 0,5 meter. Det er ikkje tillat å parkere eller plassere utstyr, tømmer, rundballar e.l. i frisiktsone.

Kommunen vil gje løyve til igangsetjing til omsøkt bygg når endeleg godkjent avkøyringsløyve ligg føre.

Utviding av avkøyrsla må ikkje gjennomførast før det ligg føre ein privat avtale med grunneigar.

Parkeringsdekning:

Kommuneplanen sin arealdel set krav om minst to parkeringsplassar pr. bueining, jf. tabell 4 i føresegn 1.6.9. I dette tilfellet er det dermed nødvendig med fire parkeringsplassar. Omsøkt parkeringsplass viser at kravet er oppfylt i dette tilfellet.

Vidare vil ein her kunne snu på eigen grunn, slik kravet er satt i føresegn 1.6.10 til KPA.

Utnyttingsgrad:

Ettersom det er gitt løyve til bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad, finn administrasjonen at tilhøve mellom busetnad og tomt ikkje må overstige 30% bebyggd areal (BYA) som for einebustadar, jf. føresegn 1.6.14 pkt. 4 til KPA.

Omsøkt grad av utnytting er på 13,31% og overstig dermed ikkje maksimal tillat utnytting på eigedomen.

Ansvar:

Ansvarleg søkjar, Prosjektstyring Vest AS (org.nr. 990353913), har i søknad bekrefta at heile tiltaket vil bli belagt med ansvar, slik at alle krav etter plan- og bygningslova blir fylgt. Kommunen legg dette til grunn, jf. pbl § 23-4.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 rammeløyve til ombygging av eksisterande bustad, samt etablering av ei ny bueining, på gbnr. 25/27 som omsøkt. Grunngevinga går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Vidare gir Meland kommune løyve til etablering av ny tilkomstveg og parkeringsareal på eigedomen, jf. pbl § 20-1.

Plassering og utforming av tiltaket skal vere som vist på situasjonsplan og fasade-, snitt- og planteikningar, journalført motteke 5.9.2017. Minstekravet til nabogrenser på 4 meter er likevel absolutt, viss ikkje anna går fram i vurderinga ovanfor, jf. pbl § 29-4 andre ledd.

Kommunen vil gje løyve til igangsetjing til omsøkt bygg når endeleg godkjent avkøyringsløyve ligg føre. Det kan påreknast bruksløyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse for ei ny bueining når følgjande krav er oppfylt:

Frisikt 1,1 meter over bakken 4 meter inn i avkøyrsla skal vere minimum 45 meter til begge sider av køyrebana. Eventuelle planter og liknande i siktsona skal ikkje vere høgare enn 0,5 meter. Det er ikkje tillat å parkere eller plassere utstyr, tømmer, rundballar e.l. i frisiktsona.

Seinast samstundes med at det vert søkt om løyve til igangsetjing av omsøkt bygg må det søkjast om tilkopling til offentleg vass- og avlaupsanlegg for den omsøkte bueininga.

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 innsendt erklæring.

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

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. 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 grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kart og utvendige teikningar
Innvendige teikningar

Kopi til:

Anny Helene Fosse Mathisen
Kenneth Bergesen
Prosjektstyring Vest AS

Fosse 127
Fosse 98
Postboks 66

5918
5918
5318

FREKHAUG
FREKHAUG
STRUSSHAMN

Mottakere:

Prosjektstyring Vest AS

Postboks 66

5318

STRUSSHAMN