



Helge Toftevåg
Strandgaten 203
5004 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/2262 - 17/20069

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

Dato:
16.10.2017

Godkjenning - GBNR 55/14 - Dispensasjon frå arealformålet LNF og løyve til oppføring av tilbygg i form av terrasse - Skjelanger

Administrativt vedtak. Saknr: 276/2017

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

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Tiltakshavar har søkt om løyve til oppføring av eit tilbygg i form av terrasse på 28 m² på eksisterande fritidsbustad på gbnr. 55/14, Skjelanger. Det vart samstundes søkt om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona.

Ved handsaming av søknaden vart det konstatert at tiltaket ikkje er avhengig av dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, men frå arealformålet landbruk, natur- og friluft (LNF) i arealdelen til kommuneplanen. Tiltakshavar har bekrefta for administrasjonen på telefon den 11.10.2017 at søknaden omfattar søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF.

Gbnr. 55/14 har i følgje matrikkelen eit samla areal på om lag 10,9 daa. I følgje matrikkelen er eigedomen frå før av bebygd med 265 m² bruksareal (BRA). Den omsøkte terrassen er oppgjeve med eit areal på 28 m² bebygd areal (BYA). Etersom terrassen ligg meir enn 1 meter innanfor ytterkant av dekket på altanen over, skal 0,72 m² leggjast til i BRA. Samla vil eigedomen vere bebygd med 265,7 m² BRA.

Vi viser til søknad om dispensasjon og løyve, journalført motteke 28.9.2017.

VURDERING:

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

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla utan merknadar. Administrasjonen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

Høyring:

Søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF har ikkje vore sendt til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for uttale. Dispensasjonsvedtaket vil bli sendt til sektormynde for klagevurdering.

Lov- og plangrunnlag:

Oppføring av eit tilbygg på 28 m² BYA til eksisterande bygning er eit søknadspiktig tiltak som tiltakshavar kan søkje om på eiga hand, jf. pbl §§ 20-4, jf. 20-2, jf. 20-1 bokstav a).

Omsøkt oppføring er i strid med arealformålet landbruk, natur og friluft i arealdelen til kommuneplanen (KPA). Det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Ettersom tiltaket er mindre enn 30 m² BRA og ikkje er omsøkt plassert nærare sjøen enn eksisterande fritidsbustad, gjeld ikkje byggjegrensa mot sjø for dette tiltaket, jf. føresegn § 1.6.4 til KPA.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen må etter dette ikkje verte «*vesentlig*» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «*klart større*» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[l]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verte for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formålet.

Ettersom det allereie står ein fritidsbustad på eigedomen og det omsøkte tiltaket er eit tilbygg til fritidsbustaden, kan administrasjonen ikkje sjå at nemnde omsyn vert påverka negativt viss det gis dispensasjon frå LNF-formålet.

Vidare vil tiltakshavar få ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med tida og tilhøva. Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå LNF-formålet i denne saka.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå LNF-formålet er etter dette oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

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.

Meland kommune kan godkjenne omsøkt høgd på terrassen i samsvar med pbl § 29-4 første ledd. Ettersom omsøkt plassering ikkje kjem nærare nabogrensa enn 4 meter kan vi godkjenne plasseringa, jf. pbl § 29-4 andre ledd.

Visuelle kvaliteter:

Tiltaket skal oppførast i samsvar med teikningar journalført motteke 28.9.2017. Vidare vurderer kommunen at tiltaket stettar krava i pbl §§ 29-1 og 29-2.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av pbl § 20-1 bokstav a) løyve til oppføring av tilbygg i form av terrasse til eksisterande fritidsbustad på gbnr. 55/14. Plassering og utforming av tiltaket skal vere som vist på situasjonsplan og fasadeteikningar journalført motteke 28.9.2017.

Vidare gir Meland kommune dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft i arealdelen til kommuneplanen for oppføring av terrasse som omsøkt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

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.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i meir enn to år, jf. pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre 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:

Situasjonskart og teikning

Mottakere:
Helge Toftevåg

Strandgaten 203 5004

BERGEN