



Trio Bygg Bergen AS
Salhusvegen 55
5131 NYBORG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/3185 - 14/12524

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
27.08.2014

Godkjenning - Dispensasjon og løyve til oppføring av eienebustad på gnr 25 bnr 111 i Meland kommune

Administrativt vedtak. Saknr: 240/2014

Tiltakshavar: Bente Skråmestø
Ansvarleg søker: Trio Bygg Bergen AS
Søknadstype: Søknad om dispensasjon og løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING

Omsøkt tiltak:

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad og garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere om lag 224 m² og bygd areal (BYA) 275 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 16,2 % BYA. Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkjørsle, interne vegar og parkering. Saka omfattar vidare søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel (KPA).

Meland kommune har tidlegare gjeve løyve til riving av eksisterande bustad og garasje på eigedomen, arkivsak 14/3084. Bustaden vart totalskadd i brann i januar 2014. Gnr 25 bnr 111 har eit samla areal på om lag 1,6 daa. Omsøkt plassering av den nye bustaden er ved siden av den nedbrente bustad. Dette av omsyn til parkering og utomhusarealer. Samla BRA på ny bebyggelse vert tilnærma samanfallande med tildlegare bygningsmasse. Tilkost, vatn og avlaup vert uendra. Det vert elles vist til søknad registrert motteke 9.7.2014. Søknaden var komplett og klar for handsaming 9.7.2014.

Søknad om oppføring av frittstående garasje og frittstående bod er handsama i eige vedtak, arkivsakid 14/3360. Dispensasjonsvurderinga nedanfor gjeld likevel alle deler av tiltaket.

Planstatus og søknad om dispensasjon frå gjeldande plan:

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til LNF-føremål (landbruk-, natur- og friluft). I føresegnene til KPA er følgjande vedteke om denne arealkategorien:

«I dene sona skal det til vanleg ikkje gjevast løyve til arbeid og tiltak som nemnd i lova sin §§ 84 og 93 (arbeid som krev byggjeløyve og andre varige konstruksjonar, anlegg og massetak/fylling), samt frådelling til slike føremål. I særlege høve kan det søkjast om dispensasjon i samsvar med plan- og bygningslova § 7. Reglane gjeld ikkje for stadbunden næring.»

Planføresegninene trådde i kraft 2.11.2005 og viser til §§ 84 og 93 i den oppheva Plan og bygningslova frå 1985. I ettertid er desse lovføresegnene erstatta av pbl (2008) §§ 20-1 og 30-4, men også den nye lova fastset at det innanfor LNF-område ikkje er tillete med annan byggje- og anleggsverksemd enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stadbunden næring (tradisjonell landbruksverksemd). Når det gjeld åtgangen til å gje dispensasjon er heimelen i oppheva lov (pbl 1985) erstatta av gjeldande pbl § 19-2.

Omsøkte tiltak krev dispensasjon. Søkar mener vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt. Søknaden er i korte trekk grunngjeve slik:

- Det er tale om gjenoppbygging av brannskadd eienbustad.
- Eigedomen har i mange år vore brukt til bustad.
- Tiltaket er marginalt større i areal enn gamal bustad, og er tilpassa dagens krav om parkering og utomhusareal.
- Tiltaket har ingen negative konsekvenser for natur- eller miljøtilhøve.
- Alle naboar er positive til tiltaket.

Saman med søknaden har tiltakshavar lagt ved situasjonskart som viser plasseringa av tidlegare og ny bustad.

Nabovarsel:

Søknaden vart nabovarsla 24.6.2014. Alla naboar har samtykka i tiltaket.

Høyringsfråsegner:

Den omsøkte dispensasjonen vil ikkje ha innverknad på nasjonale eller regionale einteresser og søknaden vert difor ikkje sendt sektormyndede for uttale. Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune skal likevel ha vedtaket til klagevurdering.

VURDERING:

Vurdering av dispensasjon frå KPA:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2. I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsregelen i pbl § 1-1.

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «Loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner».

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken "...hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemene etter en samlet vurdering".

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel.
- Kvalitetar i landskapet.
- Naturmangfoldlova (nml) §§ 8 -12 (omsyna til natur, miljø og friluftsliv)
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Den brannskadde bustaden på gbnr 24/111 var lovleg etablert då kommuneplanen vart vedteken. Dispensasjon for gjenoppføring vil ikkje medføre nokon bruksendring eller endrigar i utnyttinga av eigedomen som bustadtomt, i det den nye bustaden skal ha om lag same storleik som den opphavlege bustaden med moglegheit for tilsvarande tilknytning til veg-, vatn- og avlaupsanlegg.

Meland kommune finn at dispensasjon ikkje vil ha negative konsekvensar for dei somsyn som er søkt ivareteke gjennom gjeldande arealføremål og viser til grunngevinga i søknaden. Ein dispensasjon for gjenoppføring – utan særlege endringar i utnyttinga av eigedomen – vil heller ikkje ha negative konsekvensar for naturmangfaldet på staden, jf nml §§ 8 -12.

I forarbeida til byggjesaksdelen til Plan- og bygningsloven av 2008 skriv lovutvalet følgjande i høve bruken av dispensasjon med heimel i opph. pbl. (1985) § 7, jf. NOU 2005:12 pkt. 14.4.4.4 ("Gjenoppføring etter riving"):

"Særlige hensyn gjør seg gjeldende der det er tale om gjenoppføring av tidligere bebyggelse. Ønsket om gjenoppføring kan eksempelvis skyldes at eksisterende eiendom er blitt ødelagt av naturkatastrofe. Det kan også være begrunnet i at en finner slik utnyttelse mer hensiktsmessig enn fortløpende vedlikehold. Endelig kan ønsket om gjenoppføring være begrunnet i at eksisterende bebyggelse er i så dårlig forfatning at bebyggelsen bør rives av den grunn. Ordinært vedlikehold er verken søknads- eller meldepliktig etter plan- og bygningsloven. Slikt vedlikehold kan derfor gjennomføres uten offentlig tillatelse.

Det må legges til grunn at eksisterende bebyggelse gjennom godt vedlikehold vil kunne bli stående i svært lang tid. Bygningsmyndighetene vil derfor normalt ikke kunne påregne at bygningen rives. Det betyr i praksis at riving bare blir aktuelt i forbindelse med søknad om gjenoppføring.

Normalt vil riving med sikte på gjenoppføring kunne aksepteres som særlig grunn. I

ombudsmannens årsmelding 1985 side 149 gjaldt det adgangen til å fravike avstandsreglene som fremkommer i gjeldende plan- og bygningslov § 70 nr. 2 om 4 meters avstand til nabogrense. Dispensasjon ble gitt for gjenoppføring av en gammel verkstedsbygning på tidligere grunnmur. Om dette uttalte ombudsmannen:

”Jeg har ellers merket meg at bygningsmyndighetene har lagt til grunn at bygget ikke vil bli vesensforskjellig fra det tidligere bygg, og såvidt skjønnes medfører gjenoppbyggingen og utvidelse ikke noen økt ulempe i forhold til tidligere. På denne bakgrunn kan jeg ikke se grunnlag for å innvende noe mot at kravet til ”særlige grunner” ble ansett oppfylt.”

Ved vedtakinga av Plan- og bygningslova av 2008 vart åtgangen til å gi dispensasjon stramma inn, jf. pbl. (2008) § 19-2. Administrasjonen legg likevel til grunn at praksisen frå før vedtakinga av den nye lova – om at riving med sikte på gjenoppføring skal stå i ein viss særstilling i høve dispensasjon – og har relevans ved praktiseringa av pbl. § 19-2.

Administrasjonen finn at dei refererte uttalane frå både lovgivar og Sivilombudsmannen er treffande i høve føreliggjande søknad og dertil talar for at dispensasjon bør verte gjeve.

Administrasjonen legg etter dette til grunn at den omsøkte dispensasjonen ikkje vil setje omsyna bak ommuneplanen sin arealdel om arealføremål vesentleg til side. Vidare finn administrasjonen at fordelane ved å gje dispensasjon i denne saka vil vere klart større enn ulempene. Vilkåra for å gje dispensasjon er soleis tilstade, jf pbl § 19-2.

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regional og utvikling ha tilsendt kommunen sitt vedtak om dispensasjon for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Utforming, utsjånad, plassering, høgde og avstand til nabogrenser:

Tiltaket skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart og profildeikning stempla godkjend 25.8.2014 og utformast i samsvar med vedlagte plan- og fasadeteikningar stempla godkjend same dato. I forhold til trasé og tilkoplingspunkt for vass- og avlaupsleidningar vert det vist til vedlagte situasjonskart og planteikningar frå Grevstad og Tvedt VVS motteke 9.7.2014.

Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket med dette stettar Plan- og bygningsloven sine krav til utforming, funksjon, utsjånad i §§ 29-1 – 29-2. Tiltaket er vidare vurdert å vere i samsvar med gjeldande krav til plassering, høgde og avstand frå naboeigedommar og omliggjande byggverk, jf pbl § 29-4 og dei rammar som elles er sett for tiltaket i KPA.

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Parkering og utandørs opphaldsareal:

Kommuneplanen krev at einebustadar skal ha parkeringsdekning for to bilar og vedlagte situasjonskart viser at det omsøkte tiltaket er i samsvar med dette kravet. Tiltaket stettar òg kravet i planføresegnene om minst 250 m² leike- og uteopphaldsareal, jf. pbl. § 28-7.

Tilkomst, utslepp og tilkopling til offentleg vassanlegg:

Når det gjeld tilknytning til infrastruktur vert situasjonen uendra i forhold til då brannen totalskadde dåverande bustad på same eigedom ved årsskiftet 2014/2014. Eigedommen kan dermed nytte eksisterande avkøyrsløse og gjentilkopplast til kommunalt vatn- og avlaupsanlegg. Det vert ikkje kravt nytt utsleppsløyve eller nytt tilkoplingsgebyr til kommunalt anlegg, saml. vedtak av 1.2.2013 i DNT-sak 056/13.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse:

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1. I samsvar med innsendte søknader vert følgjande ansvarsrettar godkjent:

Føretak	Godkjenningsområde:
Trio Bygg Bergen AS Org.nr. 982 904 285 Sentral godkjenning	SØK, hele tiltaket UTF, Tømrerarbeid med tilhørende områder, herunder våtrom og ventilasjon (tkl 1)
Byggmester Skare AS Org.nr 995 081 954 Sentral godkjenning	KTR, våtrom og lufttetthet (tkl 1)
UNIKUS AS Org.nr. 960 577 493 Sentral godkjenning	PRO, Tømrerarbeid med tilhørende områder og byggningsutforming (tkl 1)
Anko AS Org.nr. 980 538 613 Sentral godkjenning	PRO, Plassering av bygg med sit.plan og profiler UTF, Utstikking av bygg i marken og kontrollmåling av grunnmur (tkl 1)
Bergen Maskin AS Org.nr 991 601 457 Sentral godkjenning	UTF, Grunn- og terrengarbeider (tkl 1)
Grevstad og Tvedt VVS AS Org.nr. 990 230 781 Sentral godkjenning	PRO, Sanitæranlegg (tkl 1) UFT, Sanitæranlegg (tkl 1)
Systemair AS Org.nr. 929 387 384 Sentral godkjenning	PRO, Ventilasjon (tkl 1)

Prosjektcon AS Org.nr. 995 957 361 Sentral godkjenning	UTF, ringmur, plate, isolasjon og radon (tkl 1)
--	---

VEDTAK:

Meland kommune gjev i medhald av pbl § 19-2 dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område i kommuneplanen sin arealdel for gjenoppføring av einebustad med frittstående garasje og bod på gbnr 25/111 i Meland kommune, jf søknad registrert motteke 9.7.2014.

Meland kommune gjev i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 løyve til oppføring av einebustad på gbnr 25/111, jf søknad motteke 9.7.2014. Plasseringa av tiltaket skal vere som vist på vedlagte situasjonskart stempla godkjend 25.8.2014 og med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm. Minstekravet på 4 meter til nabogrense er likevel absolutt, jf pbl § 29-4. Trasé for vatn- og avlaupsleidningar vert godkjent i samsvar med leidningskart og situasjonsplanar motteke 9.7.2014.

Topp overkant golv på grunnplan og topp mønehøgde skal vere på respektivt kote 81,5 og 86,4 moh., med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 20 cm, jf vedlagte snitteikning stempla godkjend 25.8.2014. For utforming av tiltaket elles vert vist til vurderinga over og vedlagte plan- og fasadeteikningar stempla godkjend 25.8.2014.

Ansvarsrettar vert godkjent som omsøkt, jf ovanfor.

Plassering av bygg 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.

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf Matrikkelova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustadar 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 utformast 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.

Gjentilkopling til kommunal vatn- og avlaupsnett:

Meland kommune godkjenner at eigedomen vert gjentilkopla til kommunalt vassanlegg 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 og avlaup, Kommuneforlaget.
- Tilknytninga skal skje i kum. Melding med dokumentasjon frå utførande røyrleggjar skal sendast kommunen når tilknytninga er utført.
- Dersom De ønskjer å leige vassmålar må det gjevast melding til kommunen.
- Det vert ikkje kravt gebyr for gjentilkoplinga.

Det er ikkje naudsynt med nytt utsleppsløyve, jf. vurderinga over.

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement. Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Gebyr for sakshandsaming vert ettersendt.

Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf vedlagte skjema.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Teikningar/kart

FAKTURAVEDLEGG 2014

Melding om enkeltvedtak og om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Kopi til:

Bente Skråmestø

Fosse 143

5918

FREKHAUG

Mottakere:

Trio Bygg Bergen AS

Salhusvegen 55 5131

NYBORG