



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1470 - 18/12829

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

Dato:
26.06.2018

Godkjenning - GBNR 27/17 - Rammeløyve for oppføring av tilbygg til fritidsbustad

Administrativt vedtak. Saknr: 132/2018

Tiltakshavar: Ottar A. Børstrand
Ansvarleg søkjar: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak:

Administrasjonen viser til søknad journalført motteke 04.06.2018, om rammeløyve for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på gbnr 27/17 på Moldekleiv i Meland kommune. Gbnr 27/17 er ein matrikkelregistrert fritidseiendom med samla areal på om lag 2246 m². Eigedomen er ein 'tabelleigedom', som gjennom føresegn 3.2.3 til KPA er gitt status som LNF-spreidd fritidsbustad.

Ansvarleg søkjar har i følgjeskriv til søknaden datert 31.05.2018 gitt følgjande opplysningar om tiltaket:

På vegne av tiltakshaver, Ottar Arne Børstrand, sender vi med dette søknad for planlagt tiltak på eiendom med gbnr.27/17, Moldekleiv 28 i Meland kommune. Tiltaket gjelder nytt tilbygg til -og oppgradering av eksisterende fritidsbolig. Prosjekteringsarbeid og søknadsprosess utføres av Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS.

I denne forbindelse vises det til byggesak i 2017 (saksnr. 16/1698), som omfattet forhold omkring anlagt tilkomstveg, vegrett/eiendomsforhold og tiltakshavers ønske om bruksendring fra fritids -til helårsbolig. Høsten 2017 vedtok Meland kommune at tilkomstveg med tilhørende terrenginngrep skal tilbakeføres (fjernes), og at bruk av fritidseiendom til fast bolig ikke blir godkjent. Kommunen har imidlertid åpnet for at eiendommen kan settes i stand til fortsatt bruk som fritidsbolig.

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 98 36413
Org.nr. 951 549 770

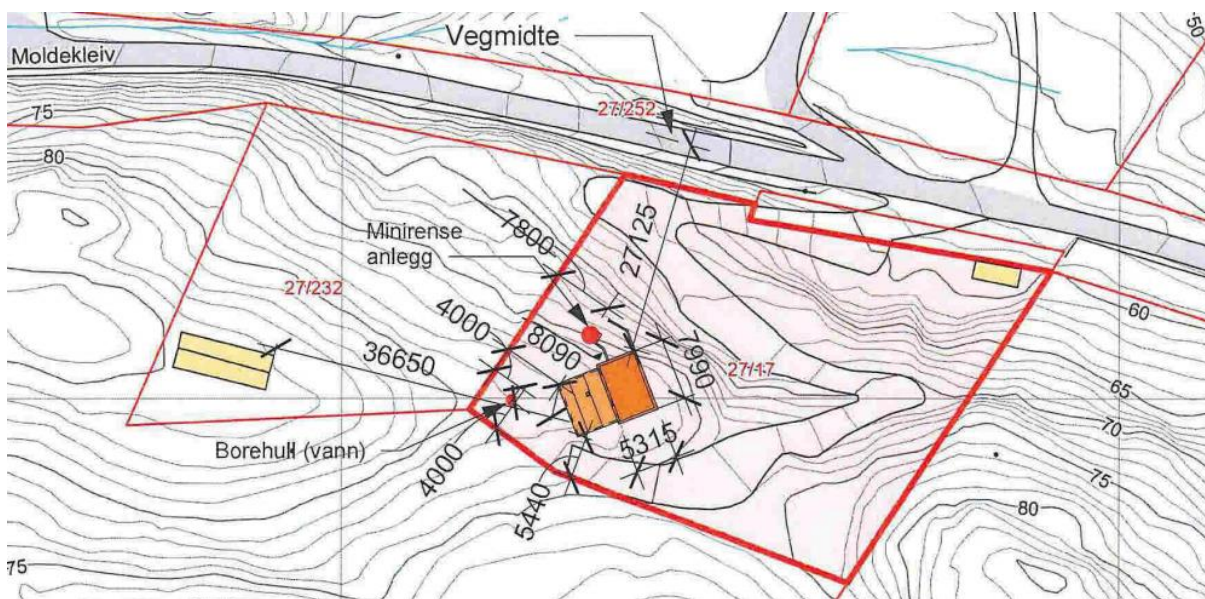
Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Bøstrand ønsker derfor å oppgradere eksisterende fritidsbolig, og samtidig etablere et nytt tilbygg for å forbedre brukspotensiale på eiendommen. I dialog med kommunen har ansvarlig søker på vegne av tiltakshaver fremmet forslag om å beholde tilkomstvegen, slik at denne kan benyttes som anleggsveg underveis i byggeperioden. Kommunens svar på dette fremgår av vedtak datert 01.12.2017, og slik vi har forstått det forventes fjerning av veg og tilbakeføring av terreng i rimelig tid i forhold til tiltaket som nå er planlagt.

Opprinnelig plan var å rive eksisterende fritidsbolig for så å bygge nytt. Dette har for så vidt vært kommunisert med Meland kommune som en akseptabel løsning, da man ønsker at eiendommen skal brukes, og ikke forfalle. Ulike løsninger har vært diskutert i planleggingsfasen, som bl.a. bruk av modulbygg/ «ferdighus», men tomtens topografi gjør dette både krevende og kostbart å gjennomføre på den relativt bratte tomt. I løpet av vinter/vår 2018, har Bøstrand derfor besluttet å beholde den gamle hytten og heller lage et nytt og tilpasset tilbygg for å bedre forholdene på stedet. Eksisterende hytte har tømret kjerne, og konstruksjonene generelt sett virker å være i god stand, til tross for et forfallent ytre. Ved en bygningsmessig og teknisk oppgradering av bygningsmassen, vil man kunne håndtere dagens svakheter og samtidig ta vare på de gamle kvalitetene, som vurderes å være en positiv ressurs.

Planlagt tiltak er beskjedent i omfang, med et samlet bruksareal (BRA) på 98,0m². Kommuneplanens arealdel pkt.3.2.2 setter en maks grense for samlet bruksareal på inntil 100,0m² for bebyggelse i LNF-områder med spredt fritidsbebyggelse. Tiltaket er etter vår vurdering dermed ikke avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres. Til orientering

Tiltaket vist gjennom utsnitt frå innsendt situasjonsplan:



Plassering og utforming av tilbygget er videre skildra gjennom plan-, snitt- og fasadeteikningar vedlagt søknaden. Administrasjonen vurderer at søknaden inneheld tilstrekkelege opplysningar til at den kan behandlast, jf pbl § 21-2, 1. ledd.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Eigedomen er gjennom kommuneplanen sin arealdel (KPA) med føresegner gitt status som LNF-spreidd fritidsbustad, jf føresegn 3.2.3 til KPA og tabell 9.2. Omsøkt tiltak er i samsvar med formålet og krev ikkje dispensasjon.

Fritidsbustaden – etter gjennomføring av tiltaket som omsøkt – held seg innanfor dei generelle krava til størrelse og utnyttingsgrad for fritidsbustader, jf føresegn 1.6.14 til KPA. Størrelsen på tilbygget på 71,6 m² BRA ligg innanfor det som er tillate på fritidseigedomar med status som LNF-spreidd fritidsbustad.

Nabovarsling og privatrettslege høve:

Søknaden ble nabovarsla 14.05.2018. Nabovarslinga blir vurdert som tilstrekkeleg, jf pbl § 21-3.

Det er motteke nabomerknad frå eigar av gbnr 27/14. Merknadene gjeld tilhøve knytt til veg-, vatn- og avlaup.

Merknadene om veg gjeld tilkomstvegen som tiltakshavar har etablert, og som delvis ligg på gbnr 27/14 sin eigedom. Eigar av 27/14 opplyser at han ikkje har gitt samtykke til etablering av tilkomstvegen, men at tiltakshavar kan nytte den «over kortere tidsrom før den fjernes», sjå merknadsskriv datert 29.05.2018. Dette er i samsvar med opplysningar frå tiltakshavar om at ein har ei mellombels avtale om vegen. I utgangspunktet er dette eit privatrettsleg forhold som partane må løyse seg imellom. Kommunen kan likevel ikkje godkjenne avkøyrsløse til gbnr 27/17 og etablering av veg/parkeringsplass på areal som ligg til gbnr 27/14 utan at naudsynt rett til dette blir sikra gjennom avtale som kan tinglysast.

På bakgrunn av ovannemnde stiller kommunen som vilkår for igangsettingsløyve at vegrett blir dokumentert gjennom tinglyst erklæring, jf pbl § 27-4. Merknadsstiller blir underretta om føreliggjande rammeløyve som kopimottakar, jf pbl § 21-2.

Når det gjeld vassforsyning til fritidsbustaden har ansvarleg søkjar i tilsvar til nabomerknadene opplyst at det er planlagd nytt borehol i samband med omsøkt tiltak, og at merknadene om eldre brønn på eigedomen og plassering av minireinseanlegg difor ikkje er relevante. Når det elles gjeld plassering av minireinseanlegg i samband med omsøkt tiltak, har tiltakshavar opplyst at dette er planlagd plassert i eit område ein kan etablere tilstrekkeleg drensag i rett omfang.

Plassering av tiltaket, høgde og avstand frå nabogrense:

Administrasjonen godkjenner plassering av tiltaket som vist på situasjonskart vedlagt søknaden. På situasjonskartet er plassering av alle installasjonar vist med avstand til nabogrense på minimum 4 meter. Tiltaket er med dette i samsvar med føresegnene i pbl § 29-4 om plassering, høgde og avstandskrav.

Planløyving og utsjånad:

Tiltaket har forsvarleg planløyving og arkitektonisk utforming, jf pbl §§ 29-1 og 29-2 og 31-1.

Tiltak på eksisterande bygg – Fritak i medhald av pbl § 31-2, fjerde ledd:

Det er i søknaden opplyst at tiltaket – med heimel i overgangsføresegn i TEK17 § 17-2 – blir utført etter TEK10.

Etter plan- og bygningslova § 31-2, 1. ledd, er utgangspunktet at tiltak på eksisterende bygg skal utførast i samsvar med gjeldande tekniske krav på søknadstidspunktet. I utgangspunktet gjeld dette dei delar av byggverket som tiltaket gjeld. I føreliggjande sak inneber det at krava gjeld både det nye tilbygget og arbeida på eksisterande bygg. Sistnemnde fordi arbeida som er skildra på eksisterande bygg blir vurdert som ein vesentleg reparasjon av dette bygget (hovudombygging).

Med heimel i § 31-2, 4. ledd kan kommunen;

«...gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til [relevante, adm.mrk.] tekniske krav utan uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk».

TEK10 § 1-2 nr (2), inneheld opplysningar om kva for tekniske krav som gjeld for fritidsbustader med ein bueining. Ingen av krava om tilgjengeleg bueining gjeld for slike tiltak. Følgjande krav gjeld:

- kapittel 1 til 7
- § 8-1 og § 8-3
- kapittel 9-11
- kapittel 14 (energi)
- kapittel 15 til 17

For planløyising og bygningsdelar (TEK10 kap 12) gjeld følgjande krav:

- § 12-5 første til tredje ledd, § 12-7 første ledd, § 12-11 første og annet ledd, § 12-13 første ledd, § 12-15 første ledd, § 12-16 første ledd bokstav bokstav a til d, § 12-17 første til fjerde ledd, § 12-19 og § 12-20

For miljø og helse (TEK10 kap 13) gjeld følgjande krav:

- § 13-1 første ledd, § 13-4, § 13-5, § 13-12 og 13-14 til 13-21

Tiltakshavar har søkt om fritak frå tekniske krav i samband med den del av tiltaket som omfattar utbetring av eksisterande fritidsbustad. Følgjande utbetringstiltak er opplyst av tiltakshavar:

Av konkrete utbetringstiltak kan vi nevne utvendig påføring/tilleggsisolering av yttervegger, utskifting av vinduer og ytterdør, kombinert innvendig nedføring og utvendig tiltak for utbetring av yttertakets isolasjonsevne, isolering av gulv (i bjelkelag) så langt det lar seg gjøre. Eksisterende, luftet krypkjeller beholdes som den er i forhold til funksjon, men vil få en kosmetisk utvendig oppgradering. Generelt sett gjøres tiltak på dagens hytte etter; «så godt som mulig» - prinsippet. Grunnen til at vi søker fravik fra TEK er at vi p.t. er usikre på om vi klarer å håndtere alle overganger (gulv-vegg-tak) i eksisterende bygningsdel, i tråd med gjeldende forskrift.

Administrasjonen vurderer søknaden om fritak som tilstrekkeleg opplyst til at den kan godkjennast i medhald av pbl § 31-2, fjerde ledd, jf vedtaket nedanfor. På bakgrunn av opplysningane frå tiltakshavar vurderer administrasjonen at bygget vil få forsvarleg teknisk standard, som er hensiktsmessig og i naudsynt grad tilpassa omsøkt bruk. Og vidare at det vil vere uforholdsmessige kostnader knytt til oppgradering til TEK10. Vilkårå for å gi fritak i pbl § 31-2, 4. ledd, blir på bakgrunn av opplysningane frå tiltakshavar vurdert å vere oppfylt.

Ansvarsrettar:

Det ligg føre følgjande erklæringar om ansvar:

Føretak:	Område for funksjon og ansvar:
Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS Org.nr 911 678 403 Sentral godkjenning	SØK, heile tiltaket (tkl 1) PRO, arkitektur (tkl 1)

Ansvarleg søkjar skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf pbl § 23-4, andre ledd.

Vassforsyning:

Det er gjennom søknaden opplyst at gbnr 27/17 skal ha vassforsyning gjennom eigen brønn. Dette inneber krav om at den som vil ha privat vasskjelde må dokumentere tilstrekkeleg kvalitet og tilsig i nedbørsfattige periodar. Administrasjonen set difor som vilkår i rammeløyvet at dokumentasjon for vasskvalitet og tilgang blir sendt inn saman med søknad om IG. Dersom vilkåret blir vanskeleg å oppfylle før IG – til dømes fordi grunnarbeid eller anna kan virke øydeleggjande for vassforsyning – vil kommunen flytte dokumentasjonskravet til søknad om ferdigattest/bruksløyve.

Avlaup - Krav om søknad om utslepp etter forureiningslova:

Det skal etablerast minireinseanlegg i samband med tiltaket. Føreliggjande rammeløyve blir gitt på vilkår om at utslepp blir omsøkt av føretak med ansvarsrett og godkjent før det blir gitt igangsettingsløyve (IG) for tiltaket.

Tiltakshavar er ansvarleg for å sjå til at slamtømming av anlegget kan gjennomførast etter tilbakeføring av den tilkomstvegen (mellombels godkjent anleggsveg). Dette må vurderast saman med tilbakeføring av denne vegen, jf vurderinga nedanfor.

Vegtilkomst og parkering – Pålegg om tilbakeføring av tilkomstveg:

Administrasjonen viser til opplysningar på sak 16/1698 om historikken i saka kva gjeld pålegg om retting og tvangsmulkt knytt til tilkomstvegen. Fristen i høve til pålegg om retting og tvangsmulkt blei i brev frå administrasjonen til tiltakshavar datert 01.12.2017 sett til 01.06.2018 for innsending av søknad om riving og gjenoppføring av fritidsbustaden. Føreliggjande søknad om tilbygg til fritidsbustaden kom inn før fristen og blir vurdert å stette kravet om retting på dei vilkår som er stilt gjennom vedtaket nedanfor.

Når det gjeld tilbakeføring av tilkomstvegen har kommunen gitt følgjande føringar:

«Som ei førebels vurdering opplyser administrasjonen at det truleg kan påreknast løyve til riving og gjenoppføring av ny fritidsbustad (krev dispensasjon), samt etablering av avkjørsle og parkeringsplass i nedre del av tilkomstvegen [adm.underst.]. Resterande delar av tilkomstvegen vil måtte tilbakeførast til gangveg med breidde maksimalt 1-1,5 meter. Gjennom tilbakeføring må estetiske omsyn takast i vare gjennom tilbakeføring av terreng og tilsåing, samt at tiltaket må

sikrast på høveleg måte. Føresetnaden for at kommunen kan godkjenne ovannemnde er at privatrettslege rettigheitar blir ordna og dokumentert».

På denne bakgrunn blir det stilt vilkår om at det før løyve til igangsetting blir sendt inn dokumentasjon for tilbakeføring av tilkomstvegen i samsvar med ovanstående, samt vilkår om ferdigstilling av tilbakeføringsarbeida før ferdigattest/bruksløyve.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4, jf § 21-4 rammeløyve for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på gbnr 27/17 i Meland kommune, jf søknad journalført motteke 04.06.2018. Det gjeld følgjande vilkår for løyvet:

1. Før igangsettingsløyve blir gitt må løyve til utslepp for minireinseanlegg vere omsøkt og godkjent etter forureiningslova av føretak med ansvarsrett.
2. Før igangsettingsløyve blir gitt skal det ligge føre erklæring om vegrett, jf saksutgreiinga ovanfor.
3. Før igangsettingsløyve må det sendast inn teikningar og skildring av tilbakeføring av mellombels anleggsveg.
4. Før det blir gitt ferdigattest/bruksløyve, må tilbakeføring av tilkomstvegen vere utført i samsvar med kommunen sine krav og godkjent dokumentasjon etter punkt 3 ovanfor.

Plassering og utforming av tilbygg og konstruksjonar skal vere som vist på vedlagt situasjonskart og plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke 04.06.2018. Minstegrensa på 4 meter frå nabogrense er absolutt dersom anna ikkje følgjer av saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.

Ansvarsrett gjeld i samsvar med innsendte erklæring, jf pbl § 23-3, andre ledd.

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir registrert i matrikkelen, jf Matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse. Dersom tiltaket ikkje er sett i gong seinast 3 år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf pbl § 21-9.

Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, så framti ikkje anna følgjer av dette vedtaket.»

Saka er behandla 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 (fv). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fv. §§ 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 blir klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunnjevast. 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. fv. § 27b.

Gebyr for sakshandsaminga blir 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 blir 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

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kart
Utv. teikningar
Innv. teikningar

Kopi til:

Johnny Oksnes	Moldekleiv 27	5918	FREKHAUG
---------------	---------------	------	----------

Mottakarar:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS Ottar A. Børstrand	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
---	------------	------	----------