



Smartcon AS
Heimlivegen 4
5300 KLEPPESTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1858 - 18/15784

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

Dato:
19.07.2018

Godkjenning - GBNR 31/19 - Dispensasjon og løyve til bruksendring og oppføring av tilbygg til anneks/garasje

Administrativt vedtak. Saknr: 181/2018

Tiltakshavar: Remi Hindenes Bergetun
Ansvarleg søkjar:
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Det blir vist til søknad om bruksendring av garasje/anneks til heilårsbustad og oppføring av tilbygg på gbnr 31/19 i Meland kommune journalført motteke 11.07.2018. Garasjen/annekset som søknaden gjeld blei godkjent etter dispensasjon og løyve gitt i vedtak datert 25.09.2015, arkivsakid 14/2158.

Føreliggjande vedtak gjeld bruksendring og tilbygg til eksisterande garasje/anneks. I søknaden er det mellom anna opplyst:

«Tiltakshaver førte opp en stor garasje m/anneks i 2014. Tiltakshaver ønsker nå å bygge om garasjen til helårsbolig. Det er planlagt tilbygg på ca 22 m² og et overbygget inngangsparti. Totalareal på ny bolig blir på ca. 137 m² BRA. Bygning blir tilpasset krav i TEK10.

Tiltakshaver ønsker å rive eksisterende bolig som opprinnelig er en fritidsbolig fra 1971. Boligen har et BRA på ca 75 m² og innehar ikke kvaliteter som forventes til en moderne bolig. Det er lavt under taket, det er vanninntrengning i kjelleretasjen og det er kun 2 soverom.

Vi ber om at søknad om bruksendring og søknad om riving sees i sammenheng. Eksisterende bolig vil ikke bli revet dersom bruksendring ikke blir godkjent. Dersom bruksendring blir godkjent vil eksisterende bolig bli revet før ny bolig blir tatt i bruk».

Søknad om riving av eksisterande eldre einebustad på eige dommen journalført motteke 11.07.2018 er behandla gjennom eige vedtak datert 18.07.2018, delegert sak 179/2018. Søknadene er vurdert i samanheng, jf vilkår nedanfor knytt til riving av eksisterande bustad.

Saka omfattar vidare søknad om dispensasjon frå arealformålet LNFR i kommuneplanen sin arealdel. Dispensasjonen gjeld bruksendring av bygget til heilårsbustad og er grunngeve slik:

«Det søkes herved om dispensasjon frå Kommuneplanens arealdel om bygging i LNF-område. Tiltakshaver ønsker å endre bruk av bygning fra garasje og annekst til bustad. En forutsetning for endringen er å rive eksisterende bustad. Dette vil gi same antall boenheter på eiendommen som det er i dag (1 boenhet). Eksisterende bolig på eiendommen er liten og er opprinnelig bygget som en hytte. Bruksendringen vil bli utført i henhold til TEK10.»

Administrasjonen viser til søknaden med teikningsvedlegg i sin heilskap for nærare skildring av tiltaket.

Nabovarsling:

Søknaden er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 utan merknader.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Omsøkt tiltak er søknadspliktig med krav til ansvarsrettar, jf plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a og d og 20-3.

Gbnr 31/19 er gjennom føresegnene til gjeldande KPA gitt status som LNF-spreidd bustad, jf planføresegn 3.2.3 og tilhøyrande tabell 9.1. Planføresegn 3.2.1 inneheld opplysningar om kva for tiltak som kan tillatast innanfor dette arealformålet.

Bruksendring av bygg er ikkje omfatta av lovlege tiltak etter føresegn 3.2.1. Tiltaket krev difor dispensasjon frå arealformålet LNF (landbruk-, natur- og friluftsområde).

Dispensasjon- Vilkår og vurdering:

I denne konkrete saka vurderer administrasjonen at dispensasjonen ikkje får innverknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt på høyring til statlege eller regionale sektormynde for uttale.

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl. § 19-2; sjå særleg andre og tredje ledd:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom 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 ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens

konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Omsyna bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet blir liggjande som naturområde med særleg verdi 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 formåla.

Som ledd i kommunen si behandling av føreliggjande søknad har administrasjonen vore på synfaring. Vurderingane nedanfor bygger på inntrykka frå synfaring og opplysningane i saka elles.

Arealformålet LNF vil ikkje bli «vesentleg» sett til side ved å gi dispensasjon for bruksendring og oppføring av tiltaket, fordi det allereie er bygd ein einebustad på eigedomen og arealet er difor lite eigna til landbruks- og friluftsmål. Administrasjonen ser heller ikkje at særlege naturformål på eigedomen gjer seg gjeldande, jf. Pbl § 19-2 andre ledd.

Bruksendringa gjeld eit eksisterande bygg, og det blir sett som vilkår for bruksendring av dette at den eldre einebustaden blir rive, slik tiltakshavar har søkt om i eige søknad. Den samla bygningsmassen på eigedomen blir difor redusert som følgje av tiltaket. Eigedomen har som opplyst ovanfor status som LNF-spreidd bustad i kommuneplanen sin arealdel. Tiltaket inneber ikkje auke i talet på bueiningar på eigedomen.

Vidare må tiltaket samla sett vurderast på bakgrunn av den praksis som gjeld ved riving av gjenoppføring av byggverk. Slike tiltak så i ei viss særstilling i høve til dispensasjon. Tilsvarande omsyn gjer seg gjeldande i føreliggjande sak.

Administrasjonen legg vekt på at ein dispensasjon som omsøkt vil innebere ei meir rasjonell utnytting av ein allereie etablert bustadeigedom, ettersom eit byggverk med store bygningsmessige svakhetar blir erstatta av ein ny bustad som vil stette dagens tekniske krav og som blir tilpassa dagens standard og bruksbehov. Ved ikkje å gi dispensasjon vil eksisterande eldre einebustad derimot truleg gradvis forfalle ytterlegare. Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge taler dermed òg for at dispensasjon blir gitt.

Med tilvising til ovannemnde og grunngjevinga i dispensasjonssøknaden vurderer administrasjonen at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene. Vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt blir på denne bakgrunn vurdert til å vere til stades, jf pbl § 19-2.

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

Utføring av tiltaket skal vere som vist på situasjonsplan og fasade- og planteikningar motteke 11.07.2018.

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

Utnyttingsgrad, parkering og utandørs opphaldsareal:

Tiltaket er i samsvar med gjeldande krav kommuneplanen sin arealdel i høve til utnyttingsgrad, parkering og opparbeiding av uteopphalds- og leikeareal.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 11.07.2018. Ansvarleg i byggjesaker står inne for at tiltaket blir utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av denne lov, jf. pbl § 23-1.

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

VA-løysingar:

Eksisterande einebustad på egedomen har privat vassforsyning gjennom brønnvann. Egedomen har godkjent utsleppsløysing. AS Haugland VVS har erklært ansvar for prosjektering og utføring av VA-løysingane.

Administrasjonen ber ansvarshavande vurdere om tiltaket krev oppgradering og/eller endring av utslepp for å imøtekomme gjeldande krav gitt i eller i medhald av forureiningslova, og i så fall orientere administrasjonen om dette, evt søke om nytt utslepp.

Ferdigmelding av tiltaket:

Tiltaket skal ferdigmeldast og avsluttast med ferdigattest. Fordi nytt bygg skal overta adressa til bygget som blir rive, ber administrasjonen om at det snarast mogeleg blir gitt tilbakemelding til kommunen når eksisterande eldre einebustad er rive.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 dispensasjon frå arealformålet LNF i kommuneplanen sin arealdel for bruksendring av eksisterande garasje/anneks til heilårsbustad i situasjonskart og teikningar vedlagt søknad journalført motteke 11.07.2018. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering over. Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Før det blir gitt ferdigattest for omsøkt tiltak må eksisterande eldre einebustad vere rive. Det kan gjevast mellombels bruksløyve for den nye bustaden på ein periode på inntil 6 månader før riving av eksisterande eldre bustad er ferdigattestert.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 gir Meland kommune løyve til bruksendring og oppføring av tilbygg som omsøkt av garasje/anneks på gbnr 31/19 som omsøkt. Tiltaket skal utførast i samsvar med situasjonskart og plan- og fasadeteikningar journalført motteke 10.07.2018. Tiltaket skal utførast i samsvar med TEK10 med heimel i overgangsføresegn i TEK17 § 17-2.

Ansvarsrettar gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, jf vurderinga ovanfor. Ansvarleg søker skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf pbl § 23-4, 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 innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir 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 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 (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 blir klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

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.

Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga blir underretta om dispensasjonsvedtaket for vurdering av klagerett. Vedtaket er ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart og innvendige teikningar
Teikning

Kopi til:

Remi Hindenes Bergetun

Gripavegen 21

5918

FREKHAUG

Mottakere:
Smartcon AS

Heimlivegen 4 5300

KLEPPESTØ