



Terje Crowo
Nordgardshaugen 23 A
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/512 - 19/5745

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

Dato:
13.03.2019

Godkjenning - GBNR 23/412 - Dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad og løyve til oppføring av tilbygg i form av vinterstove - Nordgardshaugen

Administrativt vedtak. Saknr: 58/2019

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

SAKSUTGREIING

Tiltak:

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg i form av vinterstove, med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 12 m² og bygd areal (BYA) ca. 12 m². Regulert utnytting på tomten er 30% BRA av eit areal på om lag 4606 m². Dette tilseier at tomten kan byggast ut med om lag 1382 m². Ettersom eigedomen allereie er bebygd med 1598 m², er det søkt om dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad.

Det vert vist til søknad, journalført motteke 20.2.2019.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 20.2.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå 20.2.2019.

VURDERING

Nabovarsel:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3 til næraste nabo på same eigedom, samt til næraste bueininga på naboeigedomen. Administrasjonen finn ikkje grunnlag for å krevje ytterlegare nabovarsling, jf. pbl § 21-3 andre ledd.

Lov- og planstatus:

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

Oppføring av tilbygg, i form av isolert vinterstove, til eksisterande bustad er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a), og er søknadspliktig etter § 20-4.

Den omsøkte eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Nordgarden, planid: 125619961113, er definert som byggeområde for konsentrert bustadbygging.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 30% BRA. Eigedomen er seksjonert og består av 17 seksjonar. Tomten sin storleik er på om lag 4606 m² og er frå før av bebygd med bygningar med samla BRA på om lag 1598 m², som er 216 m² BRA meir enn det reguleringsplanen opnar for. På bakgrunn av dette krev søknad om løyve til oppføring av tilbygg i form av vinterstove dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad på 30% BRA.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Vi søker herved om dispensasjon til å bygge vinterstue i glass på fasade som vender ut mot sjø. Boligen ligger på en høyde, og er veldig utsatt for vind og regn. Spesielt gjelder dette delen av eiendommen som er ment brukt til uteareal. En vinterstue vil gjøre utnyttelsen av dette arealet vesentlig bedre, både sommer og vinter. Det har i perioder hendt at utemøblene har blåst over til nærliggende eiendommer, med fare for å treffe bygninger eller mennesker som oppholder seg ute.

Vinterstuen vil ikke være til sjenanse for nærliggende eiendommer og er knapt synlig for andre. Vinterstuen er ment til å være oppholdssted på dagtid.

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Vestland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Plassering:

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

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 14.2.2019, i tilknytning til eksisterande bustad.

Det er ikkje regulert byggegrense på tomten, så pbl § 29-4 andre ledd vert lagt til grunn. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere over 4 meter.

Styremedlem Knut B. Larsen, i Nordgardshaugen Sameie, har i brev datert 15.2.2019 bekrefta at styret er positive til det omsøkte tiltaket, og at det er innanfor den enkelte sameigar sin disposisjonsrett.

Visuelle kvalitetar:

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Tekniske krav til byggverk:

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17), jf. pbl. § 29-5.

Dispensasjon:

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Formålet med å regulere utnyttingsgrad er å styre utbygginga i omfang, og sikre tilstrekkeleg uteareal for bebuarane.

Administrasjonen kan ikkje sjå at oppføring av eit tilbygg på 12 m² inneber at regulert utnytting på 30% BRA på ein tomt som er 4606 m² vert vesentleg sett til side. Vidare vil oppføring av eit tilbygg i form av vinterstove i glas gje tiltakshavar ei betre utnytting av bustaden. Som tiltakshavar skriv så er bustaden oppført på ein høgde som er utsatt for regn og vind. Ei vinterstove i glas vil kunne opnast opp og verte ein del av hagen, og dermed får ein også ei auka bruk av utearealet. Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vurdering etter naturmangfaldslova:

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

«Meland kommune gir, med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, dispensasjon frå regulert grad av utnytting på 30% BRA, for oppføring av eit tilbygg på 12 m² til eksisterande bustad, gbnr. 23/412, seksjon 6.

Vidare gir kommunen, med heimel i pbl § 20-1 bokstav a), løyve til oppføring av eit tilbygg til eksisterande bustad, i form av vinterstove i glas. Plassering og oppføring skal vere i samsvar med kart og teikningar vedlagt søknaden, journalført motteke 20.2.2019.»

Mynde:

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Klage:

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, 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 reistas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ansvar:

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve:

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall:

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling:

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal tiltakshavar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Gebyr:

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 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 grunnngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
Sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Terje Crowe

Nordgardshaugen 5918
23 A

FREKHAUG