



Byggmester Daniel Skurtveit AS
Orrhøyen 7B
5918 FREKHAUG

Referanser:

Dykkar:

Vår: 18/2635 - 19/18573

Saksbehandlar:

Hanne Marie Evensen

hanne.marie.evensen@meland.kommune.no

Dato:

09.09.2019

Godkjenning - GBNR 45/21 - Dispensasjon frå arealformålet bustadområde, samt løyve til oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad - Vikebø

Administrativt vedtak. Saknr: 200/2019

Tiltakshavar: Irmelin Maureen Palme Kårbø

Ansvarleg søkjar:

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 28,0 m² og bygd areal (BYA) ca. 30,0 m² på gbnr. 45/21. Tilbygget skal oppførast til eksisterande fritidsbustad som er plassert ved sjøen. Det vart samstundes søkt om riving av eksisterande tilbygg på om lag 6,0 m², då tilbygget er i dårlig forfatning pga. råte og vasskader.

Eigedomen er matrikkelført med eit areal på 4109,9 m², og Irmelin Kårbø og Trond Kårbø står registrert som eigarar. Etter oppføring av omsøkt tiltak vil eigedomen vere bebygd med 306,5 m² BRA, og utnyttingsgraden vil då vere innanfor dei 30 % BYA som kommuneplanen sin arealdel legg opp til.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealformålet bustadområde.

Det vert elles vist til søknad motteken 12.11.2018 og supplert 13.05.2019, 11.06.2019, 20.06.2019 og 04.09.2019.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 20.11.2018. Søknaden var komplett og klar for handsaming den 04.09.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl) § 21-7 jf. SAK10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

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

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

VURDERING:

Lov – og planstatus

Riving og oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a) og bokstav e), og er søknadspliktig med krav om ansvarleg føretak, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2.

Den omsøkte eigedomen er sett av til noverande bustadområde i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Omsøkt tiltak krev difor dispensasjon ettersom det i dette tilfellet er snakk om tilbygg til eksisterande fritidsbustad.

Uttale frå anna styresmakt

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. Vedtaket er ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet bustadområde, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

I arealdelen til kommuneplanen er eigedomen satt av til bostedsområde. Eiendommen er allerede er et bostedsområde og huset som står på eiendommen ble bygget i 1932.

Hytten som vi ønsker å utvide med bakgrunn i at eksisterende tilbygg råtner, og gulv synker har stått på eiendommen siden rundt 1960. Altså i snart 60 år.

Plassen der hytten står er ikke stor nok til at det kan bygges et helt hus.

Dette vil ikke være til sjenanse for naboer rundt eiendommen, men heller være med å løfte områdets helhet av fine bygg i området.

- **Dispensasjon frå arealformålet bustadområde:**

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. I tillegg skal det i vurderinga takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1. Arealformålet bustadområde må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side viss det blir gitt dispensasjon. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere «klart større» enn ulempene.

Saka gjeld søknad om riving av eit lite tilbygg, samt oppføring av nytt tilbygg til eksisterande fritidsbustad som er lovleg utbygd og opparbeidd på 1960-talet. Det nye tilbygget skal plasserast på same plass som eksisterande tilbygg, berre større og i to etasjar. Tiltakshavar opplyser at dagens tilbygg er i svært dårlig forfatning med råde og vasskadar som ikkje kan reparerast, samt at golvet sig. Administrasjonen kan ikkje sjå at omsøkt byggetiltak inneber at gjeldande arealformål vil bli vesentleg sett til side ved dispensasjon. Omsøkt tiltak vil leggje til rette for ein betre utnytting av fritidsbustaden i samsvar med lovleg etablert bruk. Av omsyn til ei formålstenleg arealdisponering vurderer administrasjonen det vidare som ein klar fordel at ein dispensasjon legg til rette for fortsatt bruk av ein allereie opparbeidd fritidseigedom. Som

tiltakshavar skriv så vil tilbygget ikkje vere til sjenanse for naboar, men vere med å løfte området heilskap av fine bygg i området.

I den samla vurderinga legg administrasjonen vekt på at det vil kunne innebere ein urimeleg streng forvaltningspraksis å nekte riving og gjenoppføring av tilbygg på ein fritidsbustad som har vore lovleg brukt som fritidsbustad i lengre tid. Administrasjonen kan difor ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå arealformålet bustadområde i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteke 05.09.2019.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 5,5 meter, tiltaket er dermed i samsvar med pbl § 29-4 andre ledd, jf. første ledd, og kan godkjennast.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

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.

Administrasjonen finn at det omsøkte tiltaket stettar krava til utforming, funksjon og utsjånad i pbl §§ 29-1 og 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

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

Ansvarsrett

Ansvarsretta i saka går fram av erklæring om ansvarsrett, journalført motteke 13.05.2019 og 11.06.2019.

Ansvarlege i byggesaker innestår for at tiltaket vert utført i samsvar med krav i eller i medhald av lov, jf. pbl § 23-1.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, dispensasjon frå arealformålet bustadområde, for oppføring av eit tilbygg på 30 m² BYA til eksisterande fritidsbustad, gbnr. 45/21.

Vidare gir kommunen, med heimel i pbl 20-1 bokstav a) og e) løyve til riving og gjenoppføring av nytt tilbygg til eksisterande fritidsbustad på gbnr. 45/21, som omsøkt Tiltaket skal utformast som vist på vedlagte fasade-, snitt- og planteikningar, journalført 20.06.2019, og skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart journalført 05.09.2019. Grunngevinga går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Ansvarsrettar gjeld i samsvar med innsendte erklæringar og gjennomføringsplan journalført motteke 13.05.2019 og 11.06.2019.

Dei opplysningane om byggjetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf. matrikkelloven. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.»

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 Fylkesmannen, 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 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

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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 18/2635

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.

Ansvar

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

Avfall

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

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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.

Med helsing

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar, byggesaksansvarleg

Hanne Marie Evensen
Juridisk rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Nytt situasjonskart
Tegning påbygg hytte og Situasjonskart
Hytte Stekkevikvegen nr. 21 med tilbygg - svart-hvitt
Fasadetegning
Gjennomføringsplan utfylt oppdatert

Kopi til:

Irmelin Maureen Palme Kårbø Fløytingen 74 A 3514 HØNEFOSS

Mottakarar:

Byggmester Daniel Skurtveit AS Orrhøyen 7B 5918 FREKHAUG