



SKALA Rådgivende Ingeniører AS

Referanser:

Dykkar:

Vår: 15/179 - 16/3968

Saksbehandlar:

Bjarte Buanes

bjarte.buanes@meland.kommune.no

26.02.2016

Vedtak om avvising og retur av ikkje godtatt søknad om bruksendring med tilhøyrande byggjearbeid på gbnr. 23/498 i Meland kommune

Administrativt vedtak. Saknr: 53/2016

Bakgrunn

Med heimel i Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2 jf. 20-1 er det søkt om løyve til høvesvis bruksendring, tilbygg/påbygg/underbygg og oppdeling av brukseining i bustad, jf. søknad m/ vedlegg datert 26.5.2015. Saman med søknaden om byggjeløyve er det med heimel i pbl. § 19-2 òg søkt om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan sine føresegner om utnyttingsgrad.

Ved førebels brev til ansvarleg søker SKALA Rådgivende ingeniører AS av 31.8.2015 opplyste kommunen at saken ikkje kunne handsamast grunna fleire manglar ved nemnde søknad, m.a. med omsyn til tilhøvet til arealformålet i gjeldande plan. Frå kommunen sitt brev vert følgjande referert:

«Den omsøkte eigedomen er i gjeldande reguleringsplan avsett til byggjeområde for frittliggjande einbustadar innanfor felt B6, men kor det – i samsvar med § 3 bokstav b i føresegnene til Reguleringsplan for Frekhaug senter/vest – er oppført ein halvdel av ein tomannsbustad. På bakgrunn av opplysningane i føreliggjande søknad om bruksendring legg administrasjonen til grunn at det omsøkte tiltaket i realiteten etablerer ein tremannsbustad på gbnr. 23/459 og 498. Det omsøkte tiltaket er på denne bakgrunn òg avhengig av ein godkjent søknad om dispensasjon frå gjeldande arealformål (byggjeområde for eine- eller tomannsbustad).»

Gjennom brev m/ vedlegg datert 22.15.2015 heldt ansvarleg søker fast ved at søknaden – utover allereie omsøkt dispensasjon frå fastsett utnyttingsgrad – er i samsvar med gjeldande lov- og

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 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

plangrunnlag og at det difor ikkje er naudsynt med ytterlegare dispensasjon eller andre endringar ved søknaden. Når det gjeld spørsmålet om arealformål skriv søkjaren følgjande:

«Vi er uenig i kommunens påstand om at det skal etableres tremannsbolig. Hvis man leier ut en hybel eller en andel av enebolig blir ikke eneboligen omgjort til en tomannsbolig. Ikke i matrikkelen og heller ingen andre steder. Her skal huseier leie ut 46 m², som er litt mer enn ¼ av andel 1 på 192m². Huset skal ikke endres utover en balkong over eksisterende del av huset og en bod på 4,8m². Dette er innenfor det man kan forvente av endringer i ethvert rekkehus / enebolig uten at det skal måtte søkes om endring til tremannsbolig. Vi kunne forstått påstanden hvis huset hadde blitt vesentlig påbygd med samme størrelse som den eksisterende boligen. Hadde de to andelene som utgjør dagens tomannsbolig lagt på samme tomt hadde vi også kunne forstått påstanden, men det er ikke situasjonen. Tomannsboligen består av to andeler på hver sin tomt og de er selvstendig registrert i matrikkelen. Uansett er det her snakk om en hybel / utleiedel som enten skal leies ut eller til eget bruk. Vi ser derfor ikke at det skulle være nødvendig å søke dispensasjon fra bestemmelsene om at det kun tillates eneboliger eller tomannsboliger på eiendommene, og ber kommunen de på dette punktet igjen og gi oss tilbakemelding med henvisning til paragrafer i lover eller forskrifter som tilsier at de opprettholder sin påstand om tremannsbolig.»

Ansvarleg søkjar har på denne bakgrunn bedt om at søknaden vert handsama slik den ligg føre.

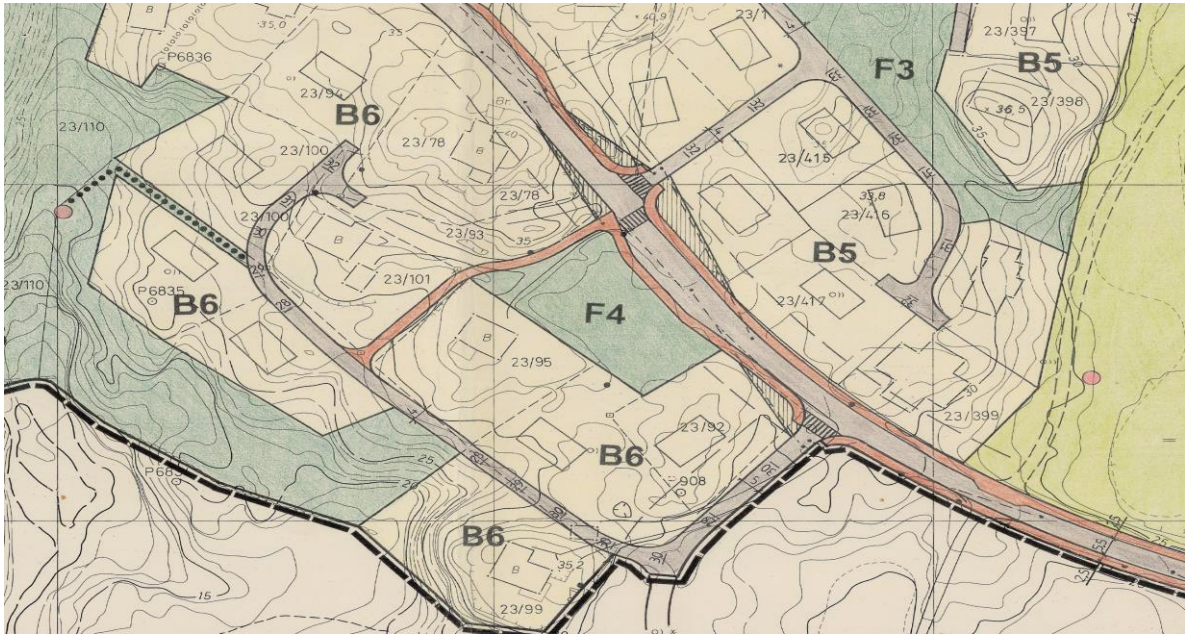
Vurdering

For at kommunen skal kunne handsame ein søknad om byggjeløyve i medhald av pbl. kap. 20 må søknaden innehalde dei opplysningar og den dokumentasjonen som er naudsynt for at administrasjonen skal kunne godkjenne tiltaket, jf. pbl. § 21-2 og Saksbehandlingsforskriften (SAK10) § 5-4 («fullstendig søknad»). For å kunne godkjenne tiltaket gjennom eit byggjeløyve må m.a. tilhøva til plangrunnlaget og eventuelt turvande dispensasjonar først vere avklart, jf. SAK10 § 5-4 bokstav e og k.

Kommunen held fast ved at det omsøkte tiltaket er i strid med gjeldande arealformål og difor avhengig av dispensasjon, jf. vurderinga under. Det er ikkje søkt om slik dispensasjon og kommunen har ikkje heimel til å gi dispensasjon utan føregåande søknad. Administrasjonen har vurdert om dette avviket tilseier at søknaden om byggjeløyve bør avslåast, men har kome til at saka i staden må avvisast, ettersom administrasjonen ikkje kan ta ein sak opp til endeleg handsaming når spørsmål tilknytt ein naudsynt dispensasjon ikkje er avklart.

Som følgje av avvisinga finn administrasjonen at det i denne omgang heller ikkje er grunn til å handsame føreliggjande søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen sin føresegn om utnyttingsgrad, då denne dispensasjonen er knytt til det planlagde byggjearbeidet som etablerer den nye bueinga.

Gbnr. 23/498 inngår i Reguleringsplan for Frekhaug senter/vest, jf. arealplanID 125619951011. I plankartet er eigedomen i sin heilskap sett av til byggjeområde for einebustadar, men gjennom planføresegn § 3 bokstav c vert det likevel opna for oppføring av tomannsbustadar:



Planføresegn § 3 bokstav c («område for frittliggjande bustadhus»):

For tomter som høver til det, kan det tillatast oppføring av tomannsbustader. TU må ikkje overstiga 25%.

Delar av planområdet fekk i 2011 endra planstatus gjennom *Reguleringsplan for Elvaåsen*, og kor ein del av gbnr. 23/498 vart sett av til naturformål innanfor planområde o_LNFRN01:



For å styre arealbruk vert det gjennom reguleringsplanar vedtatt ulike arealformål, jf. pbl. § 12-5. Med omsyn til område sett av til hovudformålet *bygg og anlegg* vil kommunen gjennom val av underformål kunne styre m.a. kor mange bueningar planen skal opne for, ved å setje av område til t.d. einebustadar, einebustadar med sekundæreiningar eller tomannsbustadar. Ved å styre talet på

bueiningar gjennom reguleringsplan kan kommunen òg planlegge og vurdere behov tilknytt teknisk og sosial infrastruktur mv., saml. Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) sin rettleiar *Grad av utnytting* (H-2300) s. 12.

I brevet frå ansvarleg søkjar av 22.12.2015 vert det gjort gjeldande at tomannsbustadar – på lik linje med einebustadar – må kunne ha ein utleigedel utan at bustadtypen vert endra. Dette er administrasjonen ikkje samd i:

Korkje Plan- og bygningsloven eller Byggteknisk forskrift (TEK10) inneheld legaldefinisjonar på kva som er å rekne som høvesvis einebustad, einebustad med utleigedel, tomannsbustad og ulike fleirmannsbustader. I nemnde rettleiar frå KMD finn ein likevel tilrådingar om korleis desse omgrepa bør nyttast. I tillegg inneheld arealdelen til Meland kommune sin arealdel (KPA) rettsleg bindande definisjonar av dei tre førstnemnde kategoriane, jf. planføresegn 1.6.14.

Ein einebustad inneheld i utgangspunktet berre ein bueining, men KPA pkt. 1.6.14 opnar likevel generelt for sekundærhusvære på inntil 70m² og inntil 1/3 av storleiken på hovudeininga. Dersom sekundærhusværet er større enn dette vert bygget i staden å rekne som ein tomannsbustad. Ein tomannsbustad treng ikkje innehalde like store bueiningar, jf. same føresegn.

Matrikkelloven med tilhøyrande forskrift krev at bygningar vert kategorisert etter type. I samband med søknad om løyve til oppføring eller endring av bygningar må søkjaren difor angi aktuell bygningstypekode. For einebustadar vert det sondra mellom einebustad (bygningstypekode 111) og einebustad med hybel e.l. (bygningstypekode 112). Denne skiljet fortel altså om det er tale om einebustad med ein eller to bueiningar. For tomannsbustadar er det ikkje sett eit tilsvarande skilje, då omgrepet «*tomannsbustad*» berre vert nytta for bustadar med to bueiningar og som ikkje fell inn under bygningstypekode 112. Tomannsbustadar kan rett nok delast opp i bygningstypekodane 121 og 122, men desse kodane fortel berre om tomannsbustaden er vertikal- eller horisontaldelt. Om ein bygning har fleire enn to bueiningar nyttar ein i staden bygningstypekode 136 («*Andre småhus med 3 bustadar eller fleire*»), med mindre bygget fell inn under ein av kategoriane rekkjehus, kjedehus, terrassehus eller større bustadbygg.

Når gjeldande reguleringsplan opnar for oppføring av eine- og tomannsbustadar inneber dette altså at det er høve til å oppføre bygning med inntil to bueiningar, saml. igjen KPA pkt. 1.6.14.

Føreliggjande søknad vert på denne bakgrunn avvist, ettersom det ikkje ligg føre turvande dispensasjon for etablering av fleirmannsbustad med tre bueiningar i område regulert til eine- og tomannsbustadar.

Vedtak

Meland kommune avviser i medhald av Plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-2 og SAK10 § 5-4 bokstav e og k søknad datert 26.5.2015 om løyve til bruksendring, tilbygg/påbygg/underbygg og

oppdeling av brukseining i bustad på gbnr. 23/498. Om grunngjevinga for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga over.

Søknaden vert på denne bakgrunn arkivert og saka avslutta.

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

Føreliggjande vedtak 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 klagt på i vedtaket og kva endringar ein ønskjer. Klage skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig – eller om krav om erstatning – må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Gebyr for kommunen si handsaming vert ettersendt, jf. høvesvis pbl. § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste (2015) pkt. 10.2.11 («*Avvist sak*»). Ettersom gebyret er fastsett ved forskrift kan det ikkje klagast over at det vert kravd gebyr eller over storleiken på gebyret, jf. Fvl. §§ 3, 28 og 40. Det kan likevel klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut ifrå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Tore Johan Erstad

Mottakere:

SKALA Rådgivende Ingeniører AS