

Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Utval for drift og utvikling	05.12.2017

Sakshandsamar:	Tenesteområde Plan, utbygging og kommunalteknikk	Merethe Tvedt		
Avgjerslemynde:		Sak Id: 17/2096	Klassering:	

GBNR 25/27 - Fosse - Klage på rammeløyve - Ombygging av bustadhus, samt etablering av ny tilkomstveg og parkeringsareal

Saksopplysningar:

Tiltak:

Saka gjeld klage på rammeløyve for ombygging av eksisterande bustad, etablering av ny bueining og opparbeiding av ny tilkomstveg og parkeringsplass på gbnr. 25/27 på Fosse.

Ansvarleg søkjar Prosjektstyring Vest AS fekk i medhald av plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1 rammeløyve (DS- 256/2017 av 26.9.2017) for ombygging av eksisterande bustad på gbnr. 25/27. Ombygginga omfatta påbygg, tilbygg, fasadeendringar og etablering av ei ny bueining i bygningen. I tillegg omfatta rammeløyve etablering av ny tilkomstveg på eigedomen, samt etablering av nytt parkeringsareal.

Samla med eksisterande bebyggelse og nytt tiltak bli eigedomen bebygd med 315 m² BYA. Omsøkt parkeringsareal er opplyst til 120 m², som tilsaman utgjør 13,31 % utnytting av eigedomen.

Tiltaket er skildra slik gjennom situasjonsplan og terrengprofilar vedlagt søknad om rammeløyve:



Sakshistorikk:

Ved UDU- vedtak av 25.4.2017, 38/2017 vart søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF for oppføring av tilbygg/påbygg over 100 m² BRA med etablering av ei ny bueining godkjent.

I administrativt vedtak av 26.9.2017, DS- 256/2017, vart rammeløyve for ombygging av eksisterande bustad, etablering av ei ny bueining i bygningen, og etablering av ny tilkomstveg og parkeringsareal godkjent.

Eigar av gbnr. 25/12, Anny Mathisen har som nabo rettidig klaga på vedtak om rammeløyve i skriv datert 1.10.2017. Ansvarleg søkjar Prosjektstyring Vest AS, har på vegne av tiltakshavar sendt tilsvar til klagen i brev datert 6.11.2017. Mathisen sendte i skriv journalført motteke 10.11.2017 tilleggskommentar til innsendt klageskriv.

Klaga vert nærare gjennomgått nedanfor. Det vert elles vist til vedlagte saksdokument i si heilskap.

Nærare om innhaldet i klagen frå Anny Mathisen:

-Klagen går på anlegging av ny veg og parkeringsplass for tiltaket på gbnr. 25/27, då denne grensar til klagar si utmark. Og at dette vil gje eit dårlig inntrykk av utmarka og naturvernsområde i utmarka. Klagar har lagt ned mykje arbeid for å få utmarka opparbeid slik den er no.

Vidare opplyser klagar at hennar brønn med tilhøyrande pumpehus for drikkevatt til våningshus og driftsbygning på garden ligg 150-200 m frå grensa til gbnr. 25/27. Ho meiner at opparbeiding av veg og parkeringsplass, med den tilkøring av grus, sand og støv dette medfører, vil berøra brønnen negativt, og øydelegge utmarka som friluftsområde.

Det vert vist til klaga i sin heilskap.

Ansvarleg søkjar har svart på klagen i skriv datert 6.11.2017

-Administrasjonen har opplyst i vedtatt rammeløyve at krav til visuelle kvaliteter i Pbl § 29-1 og § 29-2 er ivare tatt for tiltaket.

-Vei og parkering er i tråd med arealformål og førese gner i Kommuneplanen sin arealdel, jf. pkt. 3.2 og 3.2.1.

Når det gjeldt fare for støv og sand ved kjøring til gbnr. 25/27 er brønnen til Mathisen på gbnr. 25/12 oppgitt til å ligge 150-200 m fra gbnr. 25/27 og vi ser ikkje at dette vil skape problem.

-Mathisen opplyser om at ho eig vegen og at gbnr. 25/27 har vegrett. Tiltaket omhandler opparbeiding av internveg og parkering på gbnr. 25/27, og ansvarleg søkjar ser ikkje at vegretten har betydning når opparbeidinga skjer internt på tomten.

Vurdering

Lov- og plangrunnlag – Rettsleg utgangspunkt for kommunens si klagevurdering:

På bakgrunn av klagen og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gje rammeløyve som omsøkt er til stades i saka.

Den omsøkte eigedomen er sett av til landbruk, natur- og friluftsområde (LNF-SB) med status som spreidd fritidsbustad i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Dette inneber at det kan setjast i verk mindre byggjetiltak på eigedomen utan at det må søkjast om dispensasjon frå LNF-formålet. Ettersom oppføring av tilbygg/påbygg var over 100 m² bruksareal (BRA), og at det innebar ei ekstra bueining, var tiltaket i strid med arealformålet, jf. førese gn 3.2.2 til KPA, og tiltaket var avhengig av dispensasjon frå arealformålet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd. Utval for drift og utvikling gav i møte den 25.4.2017, saksnr. 38/2017, dispensasjon som omsøkt. Dette inneber at omsøkt påbygg/tilbygg og etablering av ny bueining er i samsvar med den dispensasjonen som er gitt.

Eigedomen er tidlegare bruksendra til heilårsbustad, og har godkjent bruk for bustad.

Kommuneplanføresegn 3.2 Spreidd byggeområde (bustad, fritidsbustad) er opplista med fleire tiltak som kan godkjennast utan dispensasjon for desse eigedomane. På grunn av at tiltaket gjaldt eit tilbygg som var over 100m² og innebar ei utviding av bueining var tiltaket avhengig av dispensasjon på grunn av størrelse og bruk. I UDU vedtak 38/2017 blei det gitt dispensasjon for størrelse og bueining.

Rammeløyve som er gitt i DNT sak 256/2017 er i tråd med den dispensasjonen som er gitt.

Konkret vurdering av klagen:

Utgangspunktet for rådmannen sin vurdering er at det er UDU sitt vedtak i sak 38/2017 som gjev uttrykk for Meland kommune sitt standpunkt i saka. Veg og parkeringsplass som er omsøkt er eit ledd i å få godkjent tiltaket. Rådmannen har i saksutgreiinga til dispensasjonssøknaden peika på at vegutbetring er naudsynt for utviding med ny bueining, samt er det krav til ekstra parkeringsplass ved tiltaket.

Tiltaket er i tråd med eksisterende arealbruk. Parkering og veg på eigen grunn er unntatt søknadsplikt etter Pbl. § 20-1, og kunne såleis vore etablert på eigedomen utan eigen søknad. Vidare gjeldt tiltaket utbetring av eksisterande veg. At Anny Mathisen ikkje ynskjer veg og parkeringsplass på grunn av at det vil vera skjemma for hennar utmark, ser ikkje rådmannen er avgjerande moment for å gjere om vedtak om rammeløyve.

Det er oppgitt relativt god avstand mellom brønnen og parkeringsplassen/vegen, og rådmannen ser ikkje at tiltaket vil ha store negative verknader for denne. Innkomen klage innhald ikkje opplysningar som tilseier omgjerding av vedtaket.

Framlegg til vedtak og opplysningar om vidare handsaming:

På bakgrunn av grunngjevinga ovanfor er rådmannen sitt framlegg til vedtak at klagen ikkje vert teken til følgje, og at Utval for drift og utvikling opprettheldt vedtak om rammeløyve for ombygging av bustadhus, samt etablering av ny tilkomstveg og parkeringsplass på gbnr. 25/27 på Fosse. Saka skal i så fall sendast til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom Utval for drift og utvikling tek klagen frå Anny Mathisen, datert 1.10 og 6.11.2017 til følgje, vil det vera eit nytt enkeltvedtak etter forvaltningslova som skal sendast partane med opplysningar om klagerett. Ein eventuell klage på vedtaket skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter ny behandling i Utval for drift og utvikling.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling tek ikkje klagen frå Anny Mathisen til følgje. Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at klagen inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at rammeløyve etter Pbl § 20-1 for ombygging av bustadhus, samt etablering av ny tilkomstveg og parkeringsareal på gbnr. 25/27 på Fosse, av 26.9.2017, saksnr. 256/2017 vert omgjort. Vedtaket vert oppretthalde.

Saka vert sendt til Fylkesmannen og Fylkeskommunen for endeleg avgjerd.»

Vedlagte saksdokument:

Klage	130566	17.11.2017
Tilsvar til klage GBNR 25/27	130068	17.11.2017
Klage	129757	17.11.2017
Godkjenning - GBNR 25/27 -	124923	17.11.2017
Rammeløyve til ombygging av bustadhus, samt etablering av ny tilkomstveg og parkeringsareal - Fosse		