



Betongentreprenør T Dale AS
Røfjellsvegen 37
5918 FREKHAUG

ArkivsakID/ JplD: **18/1786** 18/15338

Dato:
09.07.2018

Godkjenning – GBNR 23/130 – Løyve til tilbygg, fasadeendring og vesentleg terrenginngrep i form av grøfting - Frekhaugskogen

Administrativt vedtak. Saknr: 160/2018

Tiltakshavar:	Gunnlaug Bastesen Dale og Peder Martin Dale
Ansvarleg søker:	Betongentreprenør T. Dale AS
Søknadstype:	Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

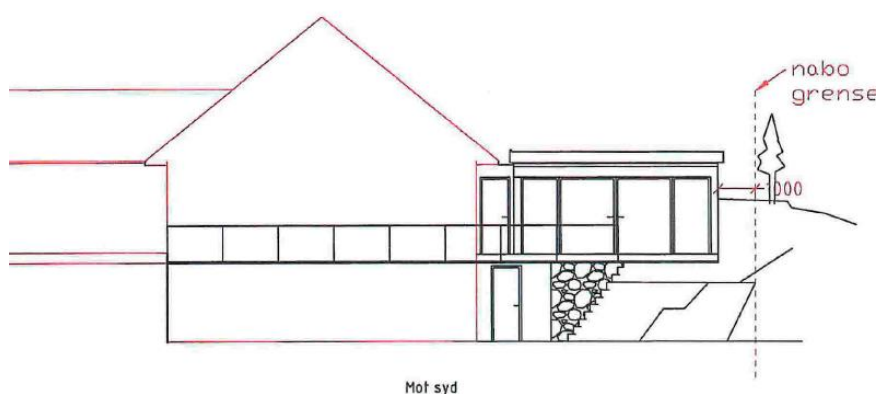
Tiltak:

Ansvarleg søker har på vegne av tiltakshavar søkt om løyve til oppføring av tilbygg til eksisterande bustad og fasadeendring på bustaden i form av terrasse. I tillegg skal det utførast vesentlege terrenginngrep og grøfting.

Tilbygget er oppgjeve med eit bebygd areal (BYA) på 71 m² og skal innehalde garasje og bruksrom til bruk for bustaden. I tilknytning til bruksrommet er det vist eit våtrom med vask, wc og dusj.

Eigedomen er matrikkelregistrert med eit areal på 968 m² og Gunnlaug Bastesen Dale står registrert som eigar. Den er registrert med ein einbustad med hybel/sokkelleilighet med eit bruksareal (BRA) på til saman 286 m². I søknaden er det oppgjeve at dette utgjør 206,7 m² bebygd areal (BYA) og at tilbygget vil ha BYA på 71 m². Berekna grad av utnytting er då på 28,6 % som er innanfor grensa på 30 % som fastsatt i kommuneplanen sin arealdel.

Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 28.6.2018.



VURDERING:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla utan merknadar. Rådmannen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

Lov- og plangrunnlag:

Oppføring av tilbygg i form av garasje og bruksrom med våtrom på 71 m² og fasadeendring i form av terrasse på eksisterande bustad er søknadspliktige tiltak etter pbl §§ 20-1, jf. 20-1 bokstav a) og c). Det same er vesentlege terrenginngrep, jf. pbl § 20-1 bokstav k). På grunn av storleiken er tiltaka søknadspliktige med krav om ansvarleg føretak, jf. § 20-3. Oppføringa og opparbeiding må vere i samsvar med plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter, samt gjeldande planar, jf. pbl § 1-6 andre ledd.

Den omsøkte eigedomen er uregulert og satt av til noverande bustadbebyggelse i arealdelen til kommuneplanen (KPA). Oppføring som omsøkt er i samsvar med arealformålet.

Det følgjer likevel av føresegn 1.2.1 til KPA at tiltak etter pbl §§ 20-2, jf. 20-1, ikkje kan tillatast før eigedomen inngår i reguleringsplan. Unntak frå plankravet følgjer av føresegn 2.1.1 a) til KPA. Ettersom Frekhaugskogen i vesentleg grad er bygd ut utan reguleringsplan, og det omsøkte tiltaket kan knytast til eksisterande infrastruktur og er tilpassa eksisterande busetnad, kan det i denne saka gis fritak frå krav om reguleringsplan med heimel i unntaket i føresegn 2.1.1 a) til KPA.

Tiltaket si plassering:

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

Tilbygget er oppgjeve med ei mønehøgd på 2,8 meter frå ferdig planert golv, og vil dermed omtrentleg flukte med gesims på eksisterande bustad. Kommunen kan godkjenne høgda i samsvar med pbl § 29-4 første ledd.

Vidare er tilbygget omsøkt plassert 1 meter frå nabogrensa mot gbnr. 23/299. Heimelshavar har signert på avstandserklæring i samsvar med søknaden, datert 1.6.2018. Omsøkt plassering på tilbygget kan dermed godkjennast i samsvar med pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a).

Grøfter er omsøkt plassert inntil 0 meter frå grensa mot gbnr. 23/167 og på 23/141 i samsvar med erklæring. Heimelshavar har signert på avstandserklæring i samsvar med søknaden, datert 1.5.2018 og

6.6.2018. Grøft mot gbnr. 23/167 blir liggjande mot den kommunale vass- og avlaupsleidningen. Kommunen kan godkjenne omsøkt plassering under føresetnad av at ansvarleg UTF har kontakt med kommunen si driftsavdeling under arbeidet. Vi presiserer at det ikkje må utførast arbeid som inneber at ein står i fare for å øydeleggje kommunen sine leidningar.

Tiltaket si utforming og utsjånad:

Tilbygget skal nyttast til garasje og bruksrom for eksisterande bustad. Rådmannen finn at det omsøkte tiltaket stettar krava til utforming, funksjon og utsjånad i pbl §§ 29-1 og 29-2.

Utnyttingsgrad:

Tiltaket er i samsvar med gjeldande krav til utnyttingsgrad i føresegn 1.6.14 pkt. 4 til KPA.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 28.6.2018. Ansvarleg i byggjesaker står inne for at tiltaket vert utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av denne lova, jf. pbl § 23-1.

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

Tilkomst:

Det omsøkte tiltaket endrar ikkje dagens situasjon.

Vatn- og avlaup:

Det er søkt om løyve til oppføring av tilbygg, som skal brukast til garasje og bruksrom. Bruksrommet er vist med eit våtrom, men ettersom tilbygget ikkje skal nyttast som sjølvstendig bueining, finn kommunen at det ikkje er nødvendig å søkje om tilkopling til vatn- og avlaup i denne saka.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 løyve til tilbygg, fasadeendring og vesentleg terrenginngrep i form av grøfting på gbnr. 23/130, som omsøkt. Grunnngjevinga går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Utforming skal vere som vist på fasade-, snitt- og planteikningar, journalført 28.6.2018.

«Dei opplysningane om byggjetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert 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 vekk. Det same gjeld dersom tiltaket vert 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 handsama og avgjort administrativt og 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 vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl § 27b.

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.

Med helsing

Martin W. Kulild
rådmann

Kopi til:

Gunnlaug Bastesen Dale	Frekhaugskogen 12	5918	FREKHAUG
Peder Martin Dale	Frekhaugskogen 12	5918	FREKHAUG