



Jarle Brakstad
Floghaugane 46
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1885 - 18/17398

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@meland.kommune.no

Dato:
22.08.2018

Godkjenning -Løyve til oppføring av tilbygg til bustad - gbnr 22/244 Mjåtveit

Administrativt vedtak. Saknr: 212/2018

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

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 36 m² og bygd areal (BYA) ca. 37,8 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 36,77 % BRA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrænse mot kommunal veg og dispensasjon frå grad av utnytting på eigdommen.

Det vert elles vist til søknad motteken 12.07.18 og supplert 16.08.18.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til ansvarleg søker ved brev av 13.08.18.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 16.08.18.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 16.08.18 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigdommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Mjåtveitmarka med plan ID 125620060002 vedtatt 15.05.12 er definert som småhusbusetnad innafor planområde B20 -fs.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 35% BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggjegrænse mot kommunal veg og dispensasjon frå grad av utnytting på eigdommen.

Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrense mot veg fordi tilbygg skal oppførast på avstand 3,6 meter frå vegkant mens i reguleringsplanen for Mjåtveitmarka er det regulert avstand på 4,0 meter som byggegrense mot veg.

Dispensasjon frå tomteutnytting regulert i reguleringsplanen er naudsyn då det er tillate TU% BRA på 35% i reguleringsplanen, mens tilbygget vil gje økning av tomteutnytting TU % til 36,77 %.

Det er søkt dispensasjon i søknaden motteke 16.08.18 med slik grunngjeving:

«Dispensasjon tomteutnyttelse:

I arealplanen for tomt gnr 22/244 kommer det frem at BRA ikke skal overstige 35%. For å få ønsket tilbygg har jeg behov for BRA på 36,7%, slik det kommer frem i søknaden. Søker om dispensasjon for BRA tilsvarende 36,7% i sammenheng med søkt utbygging.

Dispensasjon avstand til veikant:

Nærmeste punkt for tilbygg kommer 3,6 meter fra tomtengrense mot vei. Dette vil under ingen omstendigheter påvirke sikt / trafikksikkerhet og vil bidra til at utbyggingen gir en fin fasade på huset. Tar og med at det allerede står en støttevegg i betong litt utenfor, der husveggen kommer. Den vil rives, slik at husveggen faktisk kommer lengre fra veien en dagens støttemur.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 04.05.18.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,25 meter.

Avstand til offentlig(kommunal) veg er opplyst å vere 3,6 meter.

Tiltaket er plassert i konflikt med byggegrense i plan. Det er gjeve dispensasjon frå byggjegrænse mot veg med vurdering nedanfor.

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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar 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.

VURDERING:

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.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

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.

Byggjegrænse mot veg

Hovudomsyn med byggjegrænse mot veg, Veglova PBL § 29 er å ikkje hindre friskt og trafikktryggleik.

Kommune har vurdert tiltaket og i vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på følgjande moment: topografi på tomta, eksisterande støttemur mot veg på eigedom gbnr 22/244.

I dette tilfellet kommer husveggen på tilbygget lengre frå vegkanten enn støttemur på avstand 3,6 m frå vegkanten, mens regulerte byggjegrænse er på 4,0 meter.

Kommune er samd med tiltakshavar at tiltaket vil ikkje medføre problem for framkommeligheit, siktforhold.

Tomteutnytting

Hovudomsyn med begrensing av tomteutnytting i planen er å bevare naudsynt uteareal på tomt, regulere byggets volum med omsyn til uteopphaldsareal, omgjevnader i samsvar med tomtstorleik.

Kommunen vurderer utviding med totalt bruksareal på 36 m2 for etablering av 2 soverom som beskjeden i forhold til tomtstorleik. Utviding gir overskredelse av tillat tomteutnytting med 1,7 % som vurderast som uvesentleg.

Kommune er samd med tiltakshavar at tiltaket vil ikkje medføre problem for bruk av uteopphaldsareal.

Fordelen med å gje dispensasjon vert i dette tilfellet å utviding av bustadens areal etter familiens trong og skape betre barn og unges oppvekstmiljø.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjegrænse mot veg er oppfylt.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå grad av utnytting og frå byggjegrænse mot kommunal veg for oppføring av tilbygg til einebustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a), jf. pbl § 20-4 vert det gjeve løyve for oppføring av tilbygg til einebustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 04.05.18 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

2. Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest etter PBL § 21-10.

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 klagt 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.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 212/2018

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.

Når det står att mindre vesentlege arbeid, kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal tiltakshavar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Gebyr

Gebyret vert ettersendt i saka. Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl. § 21-4 (6).

Klage

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 grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Larissa Dahl
Konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Anngunn Marie Gullbrå

Mottakarar:

Jarle Brakstad

Floghaugane 46 5918

FREKHAUG