



Ingeniør Aarland AS
Eidsvågbakken 1
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/960 - 16/19099

Saksbehandlar:
Marianne Aadland Sandvik
marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.
no

Dato:
05.10.2016

Godkjenning - GBNR 37/32 - Dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanens arealdel og løyve til oppføring av einebustad - Ådland

Administrativt vedtak. Saknr: 319/2016

Tiltakshavar: Britt Irene Eide og Tellef Moland
Ansvarleg søkjar: Ingeniør Aarland AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-3, jf. §§ 20-1 og 20-2.

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Ansvarleg søkjar har på vegne av tiltakshavar søkt om løyve i eitt trinn for oppføring av einebustad på gbnr. 37/32 på Ådland i Meland kommune. Saka omfattar søknad om utslepp av sanitært avlaupsvatn, jf. søknad journalført motteke 21.9.2016.

Gbnr. 37/32 er matrikkelregistrert med eit areal på 1059 m² og Britt Irene Eide og Tellef Moland står registrert som heimelshavar. Den omsøkte bustaden er oppgjeve med to plan og med eit areal på 168,2 m² BYA, inkludert parkeringsareal på terreng på 18 m². Eigedomen er frå før av bebygd med ein garasje på 73 m² BYA. Det er oppgjeve ei samla utnyttingsgrad på 22,8 % BYA, som ligg innanfor arealdelen til kommuneplanen si grense på 30 %. Topp overkant golv og topp mønehøgd er oppgjeve til høvesvis kote 60,7 og 68,7 moh.

Ettersom eiedomen er uregulert og satt av til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i arealdelen til kommuneplanen, vart det samstundes søkt om dispensasjon frå arealformålet for oppføring av bustad. Dispensasjonssøknaden er grunngeve slik:

«Eiendommen ble første gang bebygd på midten av 1960-tallet med senere påbygg og ombygginger rundt 1980. Det har således vært etablert beboelse og bruk av eiendommen i ca. 50 år. Eksisterende bygning på eiendommen ble totalskadet i bran i februar 2016, og restene etter denne er nå revet iht. tillatelse i sak 170/2016. Ny omsøkt bolig søkes oppført på samme sted og med tilsvarende størrelse og utforming. Innenfor området er det også flere bebygde boligtomter, og omsøkte eiendom ligger således i et område med allerede etablert praksis for boligbebyggelse. Nytt tiltak medfører heller ingen endring i bruk av eiendommen, eller økning av antall boenheter, i forhold til opprinnelig.»

Det vert vist til søknad med vedlegg journalført 21.9.2016, samt søknad om dispensasjon journalført 22.9.2016.

VURDERING:

Nabovarsling:

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

Høyring og klagerett for sektormynde:

Administrasjonen vurderer at omsøkt dispensasjon ikkje får innverknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje blitt sendt på høyring til statlege og regionale sektormynde for uttale. Kommunen sitt vedtak skal likevel sendast til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga for klagevurdering. Vedtaket er difor ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Lov- og plangrunnlag:

Gbnr. 37/32 er ein uregulert eigedom som er satt av til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF-område) – spreidd bustad i arealdelen til kommuneplanen (KPA), jf. tabell 9.1 i føresegnene til KPA. Oppføring av bustad er ikkje eit tiltak i tråd med eksisterande bruk som kan gis løyve til i samsvar med arealformålet, jf. føresegn 3.2.1 til KPA. Skal det gis løyve til oppføring av bustad som omsøkt, må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i arealdelen til kommuneplanen må etter dette ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. Det skal i tillegg takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.¹

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

Hensynet bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, og/eller sikre at arealet blir liggjande som naturområde med særskilt verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil bevare eller sikre dei interessene som fell inn under formåla. Også område som allereie er delvis utbygde vil med grunngjevnad i desse interessene kunne leggjast ut til LNF-område for å sikre ytterlegare utbygging.

Gbnr. 37/32 er ein eigedom på 1059 m² som har vore bebygd med bustad sidan midten av 1960-talet. Administrasjonen kan difor ikkje sjå at LNF-formålet vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. Vidare har bustaden som stod på eigedomen brent ned, medan garasjen står att. Eigedomen er difor delvis bebygd slik den står i dag. Omsøkt bustad vil heller ikkje endre eksisterande bruk på eigedomen, slik den var før bustaden brant ned, og vil i tillegg sikre ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen. Administrasjonen kan ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i dette tilfellet.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at LNF-formålet i arealdelen til kommuneplanen ikkje vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. I tillegg er fordelane ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene. Vilråa for å kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Bustadens utforming, utsjånad, plassering, høgd og avstand til nabogrense:

Omsøkt høgd er i samsvar med pbl § 29-4 første ledd og er omsøkt plassert i samsvar med pbl § 29-4 andre ledd.

Bustaden skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart journalført 5.10.2016 og terrengprofilar journalført motteke 21.9.2016.

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

Utnyttingsgrad, parkering og uteareal:

Tiltaket er i samsvar med gjeldande krav i arealdelen til kommuneplanen i høve utnyttingsgrad, parkering og tilstrekkeleg ute- og leikeareal.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 21.9.2016. Ansvalleg i byggesaker 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.

Vatn og avlaup:

Bustaden skal ha vassforsyning via eksisterande, privat borehull på eigedomen.

Vidare skal det etablerast nytt minirensanlegg på eigedomen. Anlegget skal ha dokumentasjon som tilfredsstillar NS-EN 12566-3 eller tilsvarende standard for reinsegrad, slamproduksjon og gjennomsnittleg

slamproduksjon. Anlegget skal drivast og vedlikehaldast i samsvar med skriftleg drifts- og vedlikehaldsavtale. Slik avtale skal liggje føre før anlegget vert teke i bruk.

Eigar av anlegget er ansvarleg for eventuell forureining, jf. forureiningslova § 7.

Utsleppsløysinga det er søkt om er, etter Meland kommune si vurdering, i samsvar med gjeldande krav i området. Administrasjonen kan difor gi utsleppsløyve som omsøkt i medhald av forskrift om begrensing av forureining § 12-5.

Anlegget skal plasserast som vist på situasjonsplan og tilkoplast til eksisterande overlaupsleidning på eigen grunn, jf. situasjonsplan journalført 5.10.2016.

Tilkomst:

Oppføring av bustad som omsøkt endrar ikkje eksisterande tilkomst som vist på situasjonsplan datert 13.7.2016.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet landbruk-, natur- og friluft i arealdelen til kommuneplanen for oppføring av einebustad som omsøkt på gbnr. 37/32, jf. søknad journalført motteke 22.9.2016.

Vidare gir Meland kommune i medhald av pbl § 20-1 løyve til oppføring av ny einebustad på gbnr. 37/32, jf. søknad journalført motteke 21.9.2016.

Plassering av tiltaket skal vere som vist på situasjonsplan journalført motteke 5.10.2016 og med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/-50 cm. Minstekravet på 4 meter til nabogrenser er likevel absolutt, jf. pbl § 29-4 dersom ikkje anna er sagt ovanfor. Søknad om utslepp av sanitært avlaupsvatn vert godkjent som omsøkt.

Topp overkant golv og topp mønehøgde skal vere på respektivt kote 60,7 og 68,7 moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/-20 cm, jf. vedlagt situasjonsplan journalført 5.10.2016 og snitteikningar journalført 21.9.2016. For utforming av tiltaket elles vert det vist til vurderinga over og vedlagte plan- og fasadeteikningar journalført motteke same dato.

Plassering av bygningen på tomta skal dokumenterast seinast saman med førespurnad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve for oppdatering av kommunen sitt kartverk. Meland kommune krev at innmålingsdata vert sendt i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).

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.

Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, jf. ovanfor.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. 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.

Vidare gir Meland kommune, i medhald av forskrift om begrenning av forureining § 12-5, utsleppsløyve frå nytt bustadhus på gbnr. 37/32, i samsvar med søknad motteke 21.9.2016 og på følgjande vilkår:

1. Avlaupet skal gå via typegodkjend biologisk og kjemisk minireinseanlegg der det reinsa avlaupsvatnet vert ført til terreng i eksisterande anlegg.
2. Slam frå anlegget skal leverast til godkjend mottak.
3. Det skal opprettast skriftleg serviceavtale med leverandør av minireinseanlegget før anlegget vert teke i bruk.

Saka er handsama og avgjort administrativt 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 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 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.

Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga vil bli underretta om dispensasjonsvedtaket for vurdering av klagerett.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

D01_Situasjonsplan_A4M500_REV 2016-10-05
Teikningar

Mottakere:

Ingeniør Aarland AS

Eidsvågbakken 1 5105

EIDSVÅG I ÅSANE