



Tom Sturle Hansen
Glasskaråsen 29
5106 ØVRE ERVIK

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/1535 - 17/21196

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
30.10.2017

Godkjenning - GBNR 19/12, Dalstø - Dispensasjon frå avstandskrav og løyve til oppføring av tilbygg til hytte

Administrativt vedtak. Saknr: 287/2017

Tiltakshavar:

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-4.

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Saka gjeld søknad om løyve til oppføring av tilbygg med eit bruksareal (BRA) på 46,6 m² til eksisterande fritidsbustad på gbnr. 19/12 – Dalstø. Nytt samla BRA for fritidsbustaden blir på 120 m². Det blir vist til søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett journalført motteke 08.06.2017.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå avstandskravet på 4 meter, jf pbl § 29-4. Søknaden har sin bakgrunn i at kontrollmåling av administrasjonen (matrikkelførar) viste at det omsøkte tilbygget på det næraste blir plassert 3,6 meter mot nabogrense til gbnr 19/13 søraust for omsøkt eigedom. I dispensasjonssøknaden har tiltakshavar opplyst:

«Etter oppmåling fra kartavdeling, så viser det at det omsøkte tilbygget er 3,6 meter fra nabogrense og ikke 4 meter som jeg har målt det til å være. Jeg ber likevel om tillatelse til å bygge slik tegningene viser. Grensen mellom oss består av en bratt bergvegg på ca 8-10 meter og boligene til naboen er trukket inn på tomten i forhold til felles grense. Det nye tilbygget er plasert lengre fra nabobygningene enn eksisterende hytte og vil således ikke medføre noe større brannfare ift nabo. Omgivelsene vil være mindre sjenert av at bygget står som det er tegnet inn, i motsetning til om vi hadde trukket tilbygget lengre fram mot sjøen».

Utsnitt av innsendt situasjonsplan viser tiltaket:

Postadresse

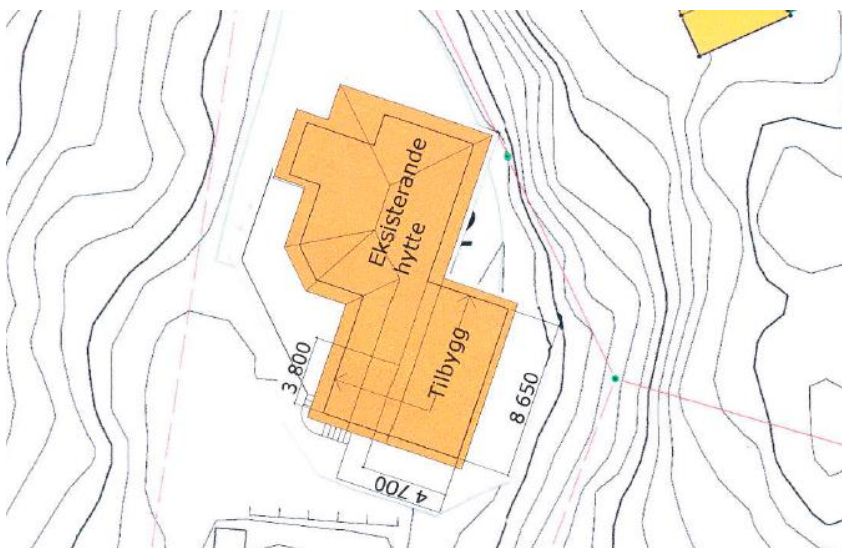
postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

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



VURDERING:

Nabovarsling og privatrettslege høve:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) § 21-3 første og andre ledd. Det kom inn merknad frå eigar av gbnr 19/13, Henning Christian Olsen, og eigar av gbnr 19/5, Terje Marheim. På bakgrunn av innhaldet i innsendte merknader, som begge har omtalt avstand til nabogrense og stilt krav om at desse blir halde, har administrasjonen ikkje sett grunnlag for å stille krav om ny særskilt nabovarsling av dispensasjonssøknaden.

Henning Christian Olsen viser til at tilbygget må halde tilstrekkeleg avstand til grensene. Han viser også til at tiltaket ligg innanfor byggjeforbodet i strandsona på 100 meter og i landbruk, natur- og friluftsområde. Vidare viser han til at det er planta tre på tiltakshavar sin eigedom mot sør-vest som står i vegen for Olsen si utsikt. Han ønskjer at desse blir justert slik at dei ikkje veks over grensa og slik hindrar Olsen i å nytte sti til sjøen. I den samanheng viser han til at det er sett ut spann som hindrar hans tilkomst til sjøen. Han viser også til at det er planta andre tre mot nord som kan hindre utsikt. Administrasjonen kan ikkje sjå at plassering av det omsøkte tiltaket får verknad for stien som Olsen viser til, sør-vest på eigedomen. Kva gjeld avstandskravet er dette vurdert nedanfor under dispensasjonsspørsmålet. Øvrige merknadar frå Olsen gjeld privatrettslege tilhøve som bygningsmynde ikkje skal ta stilling til ved handsaming av byggjesøknadar, jf pbl § 21-6.

Terje Marheim viser til at han ikkje kan akseptere tiltakshavar sitt ønskje om tilbygg som omsøkt. Han viser til at det ikkje er grenseboltar rundt tiltakshavar sin eigedom, og at dette gjer det vanskeleg å finne ut om tiltakshavar allereie har bygd, blant anna veg, på Marheim sin eigedom (gbnr 19/5). Han foreslår at dette blir ordna før tiltakshavar kan få søknad om løyve til oppføring av tilbygg handsama. Vidare viser han til at eksisterande fritidsbustad er bygd for langt mot grensa til hans eigedom (gbnr. 19/5), og ber om at dette blir sjekka. Han legg i tillegg fram opplysningar av privatrettsleg karakter. Administrasjonen finn ikkje grunnlag for å stille krav om oppmåling av eigedomsgrensa mot gbnr 19/5, som ligg vest for omsøkt eigedom. Tilbygget kjem ikkje nærare grensa mot denne eigedomen enn eksisterande fritidsbustad i dag allereie gjer. Eventuelle grensetvistar og ukklarheiter mellom desse eigedomane er bygningsstyresmaktene uvedkommande og må løysast sivilrettsleg mellom eigedomane, jf pbl § 26-1.

Høyring og klagerett for sektormynde:

I denne konkrete saka vurderer administrasjonen at dispensasjonen frå avstandskravet på 4 meter ikkje får innverknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt på høyring til statlege eller regionale sektormynde for uttale. Kommunen sitt vedtak skal likevel sendast Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga for klagevurdering. Vedtaket er ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Plan- og lovgrunnlag:

Den omsøkte eigedomen er uregulert, men er sett av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i arealdelen til kommuneplanen (KPA). Etersom eigedomen er bebygd med ein fritidsbustad og ligg i tabell 9.1 til føresegn 3.2.3 til KPA, har den status som LNF-spreidd fritidsbustad. Oppføring av tilbygg som omsøkt er i samsvar med LNF-formålet, jf føresegn 3.2.2 til KPA.

Utval for drift og utvikling (UDU) i Meland kommune gav i møte 12.09.2017, UDU-sak 81/2017, dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona for tiltaket.

Dispensasjon frå avstandskravet i pbl § 29-4:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1.

Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er at omsyna bak føresegna det blir gitt unntak frå ikkje blir vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf pbl § 19-2 andre ledd. Søknaden er vurdert opp mot omsyna bak føresegnene det blir søkt om dispensasjon frå.

Det sentrale omsynet i saka gjeld sikkerheit mot brannsmitte og eventuelle meirkostnader for naboeigedomen ved framtidig utnytting av denne. Kommunen vurderer at desse omsyna ikkje blir negativt ramma av tiltaket. Det gjeld etter kommunen sitt syn likeeins for andre naboomsyn som lys, utsikt og innsyn.

Kommunen har vurdert å sette vilkår om at tiltakshavar må ha ansvaret for å oppfylle branntekniske krav, slik at desse ikkje blir overført til nabo. Kommunen har høve til å sette vilkår om at tiltakshavar oppfyller særskilte brannverntiltak, sjå Pedersen mfl. «Plan- og bygningsrett» side 404. På grunn av plasseringa av tilbygget og terrengtilhøva på staden er det ikkje pårekeleg at framtidig utnytting av gbnr 19/5 i framtida vil innebere trong for særskilte brannverntiltak som følgje av tilbygget. Det er uansett tale om eit mindre fråvik frå 4-metersregelen (40 cm), slik at administrasjonen ikkje ser sakleg grunn til å stille vilkår om særskilte brannverntiltak i føreliggjande sak.

Med tilvising til ovannemnde og grunngevinga i dispensasjonssøknaden, vurderer administrasjonen vidare at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene. Tiltaket legg til rett for hensiktsmessig utnytting av gbnr 19/12 i samsvar med godkjent bruk av eigedomen som fritidsbustad og i samsvar tiltakshavar sitt behov. Det blir i tillegg vist til tiltakshavar si grunngeving for dispensasjonen mot byggjeforbodet i strandsona, der følgjande blei gjort gjeldande [utdrag]:

«Vi har prøvd å utforme tilbygget på en måte hvor det i minst mulig grad skal være til sjenanse for naboene, vi har og prøvd på best mulig måte å integrere tilbygget med terrenget for å gjøre det minst mulig synlig ved ferdsel på sjø. Vi holder oss akkurat innenfor det maksimalt tillatte arealkravet på 120 kvm i bruksareal og vi har prøvd å bygge ut mest mulig i sør-østlig retning i stedet for å trekke bygget for langt mot sjø.

Tilbygget er tenkt på sør-østre side av eksisterende hytte og videre litt fram mot sjø. Eksisterende hytte er plassert ca 30 meter fra sjøen og med et nøst foran seg. Tomten er på ca 1,1 mål og ned mot sjø. Tomten er svært smal, men strekker seg ganske langt fra sjø og opp mot nabogrensen. Tomten ligger naturlig plassert nedimellom to koller eller fjell. Nede ved sjøen står det et naustet «kilt» mellom fjell på begge sider. Til høyre for naustet er det kolle på 7-8 meter som stiger opp fra sjøen. Tilbygget vil komme bakom og på et lavere nivå av denne kollen. Eksisterende hytte er knapt synlig fra sjøen, som følge av tomtens utforming.

Ved å plassere tilbygget på sør-øst siden av eksisterende hytte, så er vi vendt vekk fra innkjørselen til hytten og naboen sine hus. Bnr 13 vil derfor ikke kunne se mer av hytten enn de gjør i dag. Som følge av at vi vil slå oss inn på eksisterende tak med tilbygget og nesten lik takvinkel, så medfører dette at vi bygger oss ned i terrenget i forhold til eksisterende hytte. Den nye delen vil komme på et halvplan lavere enn eksisterende hovedetasje. Det er kun den nye kjøkkendelen på ca 12 kvm som er på samme plan som i dag. Taket er her imidlertid lavere enn på resten av hytten og vil ikke være synlig for naboene. På grunn av tomtens utforming, så er dette også den eneste mulighet vi har til å kunne utvide hytten. Tilbygget vil ikke være mulig å se fra sjø”.

Vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt blir på denne bakgrunn vurdert til å vere til stades, jf. pbl. § 19-2.

Tilknytning til infrastruktur:

Tiltaket inneber ikkje endringar kva gjeld tilknytning til infrastruktur.

Plassering av tiltaket, høgde, utforming, utsjånad og avstand frå nabogrense:

Tiltaket skal plasserast som vist på vedlagte situasjonsplan journalført motteke 08.06.2017. Tiltaket skal vidare utformast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar motteke same dato. Kommuneadministrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket med dette stettar plan- og bygningslova sine krav til utforming, funksjon og utsjånad, jf pbl §§ 29-1 – 29-3.

Tiltaket blir vidare vurdert å vere i samsvar med plan- og bygningslova sine krav til plassering, høgde og avstand frå nabogrense, jf pbl § 29-4, jf dispensasjonsvedtaket nedanfor.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå avstandskravet i pbl § 29-4, 2. ledd for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad med plassering inntil 3,6 meter frå nabogrense mot gbnr 19/13 og i samsvar med vedlagt situasjonskart og teikningar, jf søknad journalført motteke 08.06.2017.

Vidare gir Meland kommune i medhald av plan- og bygningslova § 20-1, jf pbl § 21-4, løyve til oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på gbnr 19/12, jf søknad journalført motteke 08.06.2017, supplert sist 23.08.2017. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering over.

Opplysningane i søknaden om bygning, areal og tiltakshavar blir registrert i matrikkelen, jf Matrikellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustadar og adresse.

Dersom tiltaket ikkje blir sett i gong innan tre år etter at dispensasjon og løyve vart gitt, fell både dispensasjon og løyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid 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 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 blir klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunnjevast.

Gebyr for sakshandsaminga blir ettersendt. 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 blir kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngeven. 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.

Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga blir underretta om dispensasjonsvedtaket for vurdering av klagerett.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Underetg ny del 15 03 17
Snitt A 21 03 17 (2)
Situasjonsplan
Planløyving eksisterande hytte
Plan 1 etg 15 03 17
3D Sør øst 01 11 16
3D sør vest eksisterande

Vedlegg:

3D Sør vest 01 11 16
3D nord vest eksisterende
3D nord aust eksisterende

Kopi til:

Henning Christian Olsen	Dalstøvegen 120	5918	FREKHAUG
Terje Marheim	Dalstøvegen 86	5918	FREKHAUG

Mottakarar:

Tom Sturle Hansen	Glasskaråsen 29	5106	ØVRE ERVIK
-------------------	-----------------	------	------------