



Delta Bolig Prosjektering AS
Grøvlesvingen 29
5108 HORDVIK

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/2881 - 18/1784

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

Dato:
31.01.2018

Avslag - GBNR 27/21, Moldekleiv - Søknad om bruksendring av forsamlingslokale

Administrativt vedtak. Saknr: 26/2018

Tiltakshavar: Kjovi AS
Ansvarleg søkjar: Delta Bolig Prosjektering AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1

SAKSUTGREIING:

1. Omsøkt tiltak:

Ansvarleg søkjar har på vegne av tiltakshavar søkt om rammeløyve for bruksendring av eit eldre forsamlingslokale, 'Sangerhallen' på Moldekleiv, til einebustad med tilleggsleilegheit. Søknaden er journalført motteke 13.11.2017.

I følgjeskriv vedlagt søknaden datert 13.11.2017, skriv søkjar:

«Eiendommen ligger i uregulert området som i kommuneplanens arealdel er angitt som LNF med spredt busteder, ref. tab. 9.1. Boligen er i dag godkjent som samfunnshus og det søkes om bruksendring til enebolig med sekundær bolig.

Krav til utearealer er 200 m² pr boligenhet + 50m² for bolig under 60 m². Vedlagt situasjonsplan viser at det er til sammen ca. 260m² med gode uteoppholdsarealer. Det vil bli satt opp gjerde iht. situasjonskart som hindrer utrusning til trafikk fra oppholdsareal.

Avkjørsel. I brev av 17.01.2017 fra Statens vegvesen erkjenner de at avkjørsel er ivaretatt på egen eiendom. Avkjørsel har vært benyttet den tid bygget ble benyttet som samfunnshus og er i ettertid blitt utbedret slik at det nå er snumuligheter på egen grunn. Krav til parkering og snuareal på egen grunn er ivaretatt.

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

Bruksendring er nabovarslet og det er ikke innkommet nabomerknader.

Det er innhentet støyrapport/analyse som viser at boligen får verdier under grense. Dette avhenger da at eksisterende gjerde oppgraderes til tett skjerm og forlenges noe mot nord/vest. Støyskjerm ved parkering gir ikke vesentlig støyskjerming og er derfor fjernet tiltaket, ref. figur1 i støyrapport. Støyskjerm vil bli utført iht. *Byggforsk 517.521 Utendørs skjerm mot støy*. Innvendig støy vil bli vurdert og yttervegger utført iht. *Byggforsk 523.422 Lydisolerende egenskaper for yttervegger* slik at gjeldene krav vil bli ivaretatt.

Med dette mener vi det boligen kan bruksendres til boligformål.»

2. Historikk:

Saka har ei lengre historikk, som kort kan oppsummerast slik:

- Administrasjonen er ikkje kjend med nøyaktig årstal for oppføring av forsamlingslokalet omtalt som 'Sangerhallen'. Trulege blei bygget lovleg oppført før vedtaking av bygningslova i 1965, og då utan nokon søknadsbehandling. Gjennomgang av våre arkiv viser at det i 1978 blei søkt om utskifting av vindaug og isolering av tak, vegger og golv. Søknaden blei godkjent av Meland bygningsråd 08.11.1978. Administrasjonen legg til grunn at bygget blei lovleg oppført og tatt i bruk som forsamlingslokale.
- Bygget blei av tidlegare eigar ulovleg tatt i bruk som bustad rundt 2001-02. Dette skjedde utan søknad og godkjenning etter gjeldande regelverk (1985-lova). Først kjellardelen av bygget, dernest hovudplan.
- Etterfølgjande søknad om dispensasjon for bruksendring til bustad med to bueiningar blei avslått av Meland kommune gjennom administrativt vedtak datert 21.02.2014, delegert sak 14/2014. Avslaget var i hovudsak eit resultat av manglande godkjenning frå Statens vegvesen etter veglova (avkjørsle/byggjegrense).
- Tiltakshavar har i perioden etter avslaget arbeid med å få på plass naudsynte føresetnader for å kunne få godkjent bruksendring, særleg utbetring av avkjørsle og dispensasjon frå byggjegrense mot fylkesveg. Det er Statens vegvesen som har godkjenningssmynde etter veglova i denne saka. Statens vegvesen har ikkje ville gitt godkjenning, korkje til utvida bruk av eksisterande avkjørsle eller dispensasjon frå byggjegrense mot veg, sjå nærare nedanfor om grunngevinga for dette.
- Den ulovlege bruken av bygget til bustad blei følgt opp av kommunen som ulovleg tiltak etter pbl kap 32, etter at det blei klart at naudsynte føresetnader for godkjenning av bruksendring frå Statens vegvesen ikkje ville kome på plass.
- Bruken av eigedomen til bustadformål blei avslutta etter brann i bygget i februar 2017, og oppfølging av saka i medhald av pbl kap 32 blei som følgje av dette òg avslutta.

3. Avklaring og uttale frå Statens vegvesen:

Ved gjennomgang av søknaden blei administrasjonen merksam på at tiltaket måtte avklarast i høve til godkjenning av endra bruk av avkjørsle og byggjegrænse mot fylkesveg. Ved brev datert 06.12.2017 bad kommunen difor Statens vegvesen og om uttale til søknaden. Administrasjonen opplyste mellom anna følgjande:

«Kommunen har etter plan- og bygningslova § 21-5 plikt til å samordne byggjesaksbehandlinga når eit omsøkt tiltak er avhengig av løyve eller samtykke frå annan myndigheit. Omsøkt tiltak synast å vere avhengig av løyve etter veglova § 30 (byggjegrænse) og § 40 (avkjørsle). Gjennom uttale datert 17.01.2017 har Statens vegvesen uttalt at det avkjørselstilhøva truleg vil kunne løysast innanfor gjeldande eigedomsgrense, men at det ikkje kan påreknast dispensasjon etter veglova § 30 for oppføring av støyskjerm.

På bakgrunn av nye opplysningar i saka gjennom innsendt søknad, og før kommunen tek stilling til korleis søknaden om rammeløyve skal behandlast (rammeløyve på vilkår, avvising eller avslag), blir saka lagt fram for Statens vegvesen for uttale i samsvar med pbl § 21-5, 1. ledd, siste punktum.»

I brev datert 03.01.2018 uttalte Statens vegvesen at både bruksendringa og oppføring av omsøkt støygjerde vil krevje dispensasjon frå byggegrensa langs fv. 245 Ådlandsvegen, samt at bruksendringa vil krevje løyve til endra bruk av eigedomens avkjørsle. Om desse vurderingane uttalte vegvesenet vidare:

«Om byggegrensa og vegutbetring

Byggegrenser skal ivareta omsyn til trafikktryggleik, vegvedlikehald og drift av vegnettet, arealbehov ved eventuell vegutviding, og miljøet langs vegen. I den samanheng gjer vi merksam på at både nye tiltak, som t.d. støyskjerm, og bruksendring av eksisterande tiltak krev dispensasjon frå byggegrensa.

Statens vegvesen planlegger no vegutviding og gang-/sykkelveg langs fv. 245, forbi omsøkte eigedom. I denne fasen vil vi ikkje gi dispensasjon til tiltak som kan kome i konflikt med den planlagde vegutvidinga. Som vi skreiv i vårt brev datert 17.01.2017, må det difor påreknast avslag på ein dispensasjonssøknad inntil reguleringsplanen er vedteke og framtidig arealbehov er avklart.

Om avkjørsle

Endra bruk av avkjørsle kan ikkje godkjennast slik den ligg i dag. I vårt brev datert 17.01.2017 skreiv vi: «Avkjørselsforholdene vil trolig kunne løses innanfor gjeldende eiendomsgrense.»

Etter vårt syn er ikkje dette ein eigna stad for bustad, sjølv om tekniske avkjørslekrav i høve dagens veg truleg kan løysast. Bygningen ligg svært nær vegen slik vegen ligg i dag, og den kan kome enda nærare når vegen blir utvida. Etter vårt syn må avkjørslesaka vente til det er avklart kor veglina forbi eigedomen skal ligge i framtida.

Vår vurdering

Etter vår vurdering er ikkje den omsøkte eigedomen eigna for bustadformål. Tilhøva for born som veks opp vil verte prega av vegen tett forbi eigedomen, med fare for mellom anna utrusingsulykker. Det er heller ikkje trygg veg til skule og fritidstilbod. Etter vårt syn bør ein ikkje gi løyve til bustad under slike tilhøve.

Det er i tillegg uavklarte tilhøve rundt fylkesvegen og eigedomens tilknytning til infrastruktur, som gjer at ei eventuell bruksendring ikkje bør handsamast no. Statens vegvesen vil avslå eventuelle

søknader om dispensasjon frå byggjegrensa og endra bruk av avkjørsle, inntil reguleringsplan for fylkesvegen er vedteke. Etter vårt syn må difor Meland kommune avslå søknad om bruksendring for eigedomen.»

VURDERING:

1. Nabovarsling:

Søknaden blei nabovarsla 04.10.2017 i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Det er ikkje merknader til tiltaket.

2. Sakshandsamingsfristar:

Søknaden ble journalført motteke 13.11.2017. I perioden frå 06.12.2017 til 03.01.2018 var søknaden til uttale hjå vegvesenet, og kommunen si saksbehandlingsfrist var suspendert. Kommunen vurderer at saka frå 03.01.2018 var komplett og klar for handsaming, jf pbl § 21-7, jf SAK10 § 7-2. Saksbehandlingsfristen på 12 veker går difor ut 28.03.2018.

3. Plan- og lovgrunnlag:

Meland kommune vedtok ny kommuneplan (KPA) 17.6.2015. Arealformålet for gbnr 27/21 er uendra (LNF-område), men gbnr 27/21 er lagt inn i tabell 9.1 som bygd bustadeigedom med status som LNF-spreidd bustad, jf planføresegnene punkt 3.2.3. Bruksendring av bygget til bustadformål vil difor ikkje krevje dispensasjon frå arealformålet.

I tillegg til arealformålet i KPA og andre tilhøve som krav til utomhusareal, parkering mv., gjeld plan- og bygningslova sine tekniske krav til tiltaket, jf Teknisk forskrift, samt krav til godkjent tilknytning til teknisk infrastruktur som veg-, vatn- og avlaup, jf pbl §§ 27-1 – 27-4.

4. Vegtilkomst og byggegrense:

Veglova § 40, 1. og 2. ledd har følgjande ordlyd:

«Avkjørsle frå offentleg veg må berre byggast eller nyttast etter reguleringsplan eller arealdel av kommuneplan etter plan- og bygningsloven.

Ligg det ikkje føre nokon reguleringsplan som nemnd, eller planen ikkje omfattar avkjørsle må avkjørsle frå riksveg eller fylkesveg ikkje byggast eller nyttast utan løyve frå regionvegkontoret og avkjørsle frå kommunal veg ikkje byggast eller nyttast utan løyve frå kommunen».

Administrasjonen finn det på bakgrunn av uttalen frå vegvesenet klart at det ikkje er aktuelt for vegvesenet å gi løyve til utvida/endra bruk i medhald av veglova § 40, 2. ledd. Kommunen har etter lova ikkje sjølv høve til å gi slikt løyve. Administrasjonen konkluderer med føresetnadene for godkjenning av omsøkt byggjetiltak ikkje er oppfylt. Eigedomen er ikkje sikra lovleg tilkomst i samsvar med pbl § 27-4, siste punktum. Søknaden blir difor avslått, jf vedtaket nedanfor.

Veglova § 29, 1. og 2. ledd har følgjande ordlyd:

«Langs offentlig veg skal det vere byggegrenser fastsette med heimel i denne lova, dersom ikkje anna følgjer av arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven. Byggegrensene skal ta vare på dei krava som ein må ha til vegsystemet og til trafikken og til miljøet på eigedom som grenser opp til vegen og medverke til å ta vare på miljøomsyn og andre samfunnsomsyn.

Byggegrensene skal gå i ein avstand på 50 meter frå riksveg og fylkesveg og 15 meter frå kommunal veg. For gang- og sykkelveg er avstanden 15 meter (anten vegen er riksveg, fylkesveg eller kommunal veg). Føresegnene i dette leddet gjeld dersom ikkje anna følgjer av føresegnene i tredje, fjerde og femte ledd. Avstanden skal reknast frå midtlina i høvevis kjørebana, eller gang- og sykkelvegen. Har vegen åtskilde kjørebana, eller er det tvil om kva som bør reknast for midtlina, avgjer vegstyremakta kva line avstanden skal reknast frå.»

Vidare heiter det i veglova § 30, 1. og 3. ledd:

«Byggverk, her òg laus kiosk, opplag eller anna større innretning må ikkje utan særskilt løyve plasserast innfor byggegrenser som er fastsette i eller med heimel i § 29.

[...]

Løyve etter første ledd gir regionvegkontoret for riksvegar og fylkesvegar og kommunen for kommunale vegar.»

Administrasjonen finn det på bakgrunn av uttalen frå vegvesenet klart at det ikkje er aktuelt for vegvesenet å gi løyve til bruksendring og/eller plassering av omsøkt støyskjerm i medhald av veglova § 30, 3. ledd. Kommunen har etter lova ikkje sjølv høve til å gi slikt løyve. Administrasjonen konkluderer med føresetnadene for godkjenning av omsøkt bruksendring difor ikkje er oppfylt. Tiltaket kan ikkje gjennomførast som omsøkt fordi det ikkje ligg føre naudsynt løyve frå Statens vegvesen. Utan støyskjerming vil bruksendringa heller ikkje stette gjeldande krav til stille del av uteopphaldsareal, jf støyfagleg utgreiing frå Multiconsult vedlagt søknaden.

Administrasjonen har vurdert om det med heimel i pbl § 21-5 kunne vere aktuelt å gi rammeløyve på vilkår om at igangsettingsløyve ikkje ville bli gitt utan godkjenning frå vegvesenet. På bakgrunn av uttalen frå vegvesenet og historikken med ulovleg bruk finn kommunen at dette ikkje ville vere rett framgangsmåte.

5. Fastsetting av gebyr

Gebyrregulativet for Meland kommune er fastsett ved forskrift. Regulativet punkt 4.1 fastsett at det skal «...betalast fullt gebyr sjølv om det vert gjeve avslag på søknad». Av regulativet går det fram at gebyr skal «reknast ut etter det regulativet som er/var gjeldande den dato kommunen har motteke alle dokument i saka». Kommunen legg til grunn 03.01.2018 som komplettdato for søknaden, jf ovanfor. Gebyret skal difor reknast ut etter gebyrregulativet for 2018.

Basisgebyret for behandling av søknad om bruksendring skal etter punkt 10.2.10 i regulativet reknast ut frå det formålet det er søkt om løyve til bruksendring til og fastsettast som for ny sak. Løyve til oppføring av einebustad er for 2018 på kr 16 900,-, jf regulativet punkt 10.2.1. For tilleggseining i einebustad skal det betalast 50 % av basisgebyr. Det er søkt om einebustad med ei tilleggseining, slik at det totalt skal betalast kr 16 900,- + 8 450,- i gebyr. Totalt gebyr kr 25 350,-.

VEDTAK:

«Meland kommune avslår i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 bokstav d, jf pbl §§ 27-4 (vegtilkomst) og 29-5 (tekniske krav), søknad om løyve til bruksendring av bygg på gbnr 27/21 til einebustad med tilleggsdel. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Med heimel i gjeldande gebyrregulativ blir gebyr for handsaminga fastsett til kr 25 350,-.

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjons- og gebyrreglement.

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 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 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 grunngjeven. Det er høve til å søke om redusert gebyr. Vilkår og heimel for gebyrreduksjon følgjer av gebyrregulativet punkt 4.12.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Delta Bolig Prosjektering AS	Grøvlesvingen 29	5108	HORDVIK
Delta Bolig Prosjektering AS	Grøvlesvingen 29	5108	HORDVIK
Kjovi AS	Heiane 8	5918	FREKHAUG