



Jørgen Seliussen
Sagstadvegen 121 E
5919 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/1182 - 19/20142

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

Dato:
26.09.2019

Godkjenning - løyve til oppføring av sportsbod - gbnr 23/567 Frekhaug

Administrativt vedtak. Saknr: 222/2019

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

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av sportsbod med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 28,3 m² og bygd areal (BYA) ca.32,7 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 20,5 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid og støttemurar. Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrænse i planen.

Det vert elles vist til søknad motteken 19.06.19, endringssøknad motteken 05.09.19 og supplert 26.09.19.

For å imøtekome merknadar frå naboane har tiltakshavar i endringssøknad, motteke 5.9.2019, fjerna delar av tiltaket: terrasse og carport. Det er no søkt om oppføring av bod med plass til parkering oppå.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til tiltakshavar ved brev av 10.07.19.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 05.09.19 og 26.09.19.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i detaljregulering for Elvaåsen med Idnr 125620110003 er definert som bustad – konsentrert småhus føremål i delområde BK_20.

Postadresse

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

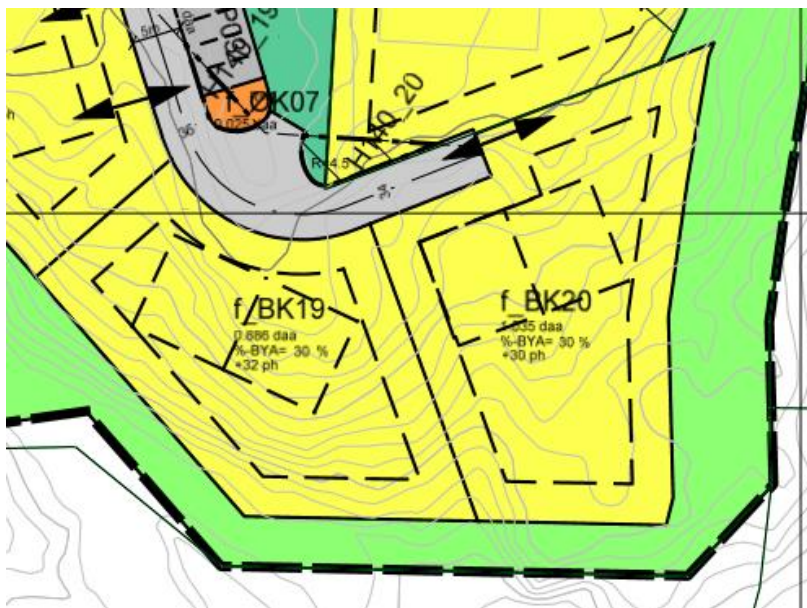
Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 98 36413
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 30% BYA.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrænse regulert i planen. Det er søkt dispensasjon med slik grunnngjeving:

Vi er en aktiv familie med mye trening- og fritidsutstyr som krever plass. Om vinteren benytter vi ofte innedørs trampoline og andre treningsapparater. Vi har derfor behov for god bodplass.

Estetisk sett, mener vi at boden vil være av minst sjenanse for oss og naboer ved å plasseres slik under biloppstillingsplassen. Den vil bli lite synlig og samtidig gi svært god bruksverdi for oss som bor i huset. God adkomst fra hage. Alternativer til bod slik beskrevet, plassert innenfor bygggrense, vil etter vår mening bli mindre estetisk. Den vil ikke ha like god plass, og det vil medføre at sykler og annet rot må oppbevares ute rundt huset.

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt då statlege interesser ikkje er råka av tiltaket. Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Vestlandet, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Vestlandet får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

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

Det ligg føre 2 merknader frå eigar av gnr. 23 bnr. 520 og eigar av gnr. 23 bnr. 522. Merknader går hovudsakeleg på carport/terrasse del av søknaden med omsyn til tap av dagslys og utsikt. Tiltakshavar har kommentert nabomerknader ved brev datert 28.06.19. Tiltakshavar har teke merknader til følgje. Tiltakshavar har valgt å endre tiltaket frå omsøkt carport, terrasse og bod til bod i underetasjen.

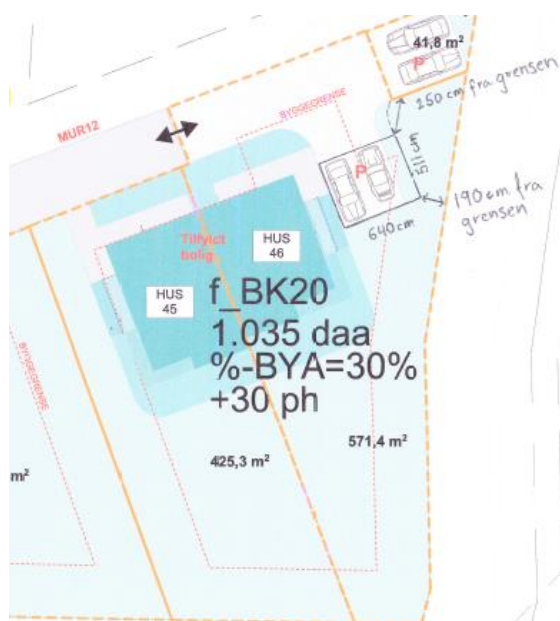
Kopi av vedtaket vil bli sendt til naboane, med klagerett.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteke 05.09.19.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1,9 meter. Eigar av gnr. 23 bnr. 567, Boligbygg Vest AS, har i dokument datert 30.08.19 samtykka til at tiltaket kan plasserast slik det er omsøkt. Kjøpar av den andre halvparten av tomannsbustaden på BK_20 har samtykka til at tiltaket kan plasserast 2,5 m frå grense mot deira parkeringsplassar, i skriv datert 04.09.19.

Tiltaket er plassert delvis i strid med byggjegrænse i plan. Sør-austleg del av boden i underetasjen kjem i konflikt med regulert byggjegrænse:



Det er søkt om dispensasjon frå byggjegrænse i planen. Sjå vurderinga nedanfor i vedtaket.

Det er søkt om topp planeringsnivå på kote ca. + 30,0 og mønehøgde på boden ligg på kote ca. + 32,83.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har administrasjonen vurderte at tiltaket underordnar seg hovudbygg og har same stil og uttrykk som hovudbygget. Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei 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.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

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.

Formålet med byggegrense i plan er å styre utbygginga og sikre gode kvalitetar som lys, luft og utsikt for eigedomane.

I Kommunal- og moderniseringsdepartementet sitt rundskriv H-8/15, på side 12 og 14-16, er det lagt til grunn at alternative plasseringsmoglegheiter skal vurderast føre dispensasjon. Viss tiltakshavar sitt ønske om tiltak kan oppnås på ein anna måte, utan dispensasjon, vil dette tale mot å gi dispensasjon. Det same vil tap av blant anna lys, luft og utsikt for naboar. Gode uteareal, god funksjonalitet i byggverk og visuelle kvalitetar kan på adne andre sida tale for å gi dispensasjon. Personlege omsyn skal normalt ikkje leggjast avgjerande vekt på.

I dette tilfellet er det berre delar av tiltaket som kjem i strid med regulert byggegrense i planen. Planføresegnene opnar for å oppføre frittliggjande tiltak etter pbl §29-4 i strid med byggegrensen. I dette tilfellet er boden eit tilbygg til bustaden, med trapp mellom, og tiltaket krev difor dispensasjon frå byggegrensen regulert i planen. Administrasjonen kan dermed ikkje sjå at formålet bak byggegrensa vil dermed ikkje bli vesentleg sett til side.

Vidare er boden omsøkt plassert på same kote som underetasjen, har god tilpassing til opphavleg terreng og administrasjonen kan ikkje sjå at tiltaket får negativ verknad på siktлина, dagslys, utsikt og andre tilhøve for naboeigedomane. Tiltaket inneber at tiltakshavar får ei god utnytting av eigedomen og vil innebere ei betre parkeringsløyising for eigedomen samla sett. Vidare grensar eigedomen mot eit regulert friområde, som inneber at tiltaket ikkje får konsekvensar for utnytting av naboeigedomen.

På bakgrunn av dette finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå regulert byggegrense er oppfylt i dette tilfellet.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Vestland. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2, jf. pbl § 12-4 dispensasjon frå regulert byggjegrænse for oppføring av bod på gbnr 23/567.

Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-2 løyve til oppføring av sportsbod på gbnr. 23/567, jf. søknad journalført motteke 06.09.2019.

Plassering skal vere som vist på vedlagte situasjonsplan journalført motteke 06.09.2019 og med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm.

Planeringsnivået er på kote +30 moh og topp mønehøgda på boden er på kote +32,83 moh (bygget sitt høgaste punkt), med toleransekrav i vertikalt plan er på +/- 20cm, jf. vedlagte situasjonsplan og snitt teikningar. For utforming av tiltaket elles blir det vist til vurderinga over og vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar.»

Mynde

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

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. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. 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.

Med helsing

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar, byggesaksansvarleg

Larissa Dahl
Konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Endring av søknad GBNR 23/567
A40-101 Fasader_BK18-20
Situasjon Fradeling_BK20_Hus 45+46 (1)
Situasjonskart med inntegning av tiltak og avstand til grænse

Vedlegg:

Nabovarsel

A22-101 Plan 1.etasje_BK18-20

Fra sørøst

Fra inngangsside

Plan 1 AKSONOMETRI (2)

Plan 1 AKSONOMETRI

Underetasje

Kopi til:

Christer Wiig Botn	Elvavegen 37	5918	FREKHAUG
Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Iselin Wiig Botn	Elvavegen 37	5918	FREKHAUG
Kristoffer Haveland Brandsdal	Elvavegen 36	5918	FREKHAUG
Stine Frekhaug Brandsdal	Elvavegen 36	5918	FREKHAUG

Mottakarar:

Jørgen Seliussen	Sagstadvegen 121 E	5919	FREKHAUG
------------------	--------------------	------	----------