



Christopher Evan Bjørkheim Solberg
Løypetona 92
5918 FREKHAUG

Referanser:

Dykkar:

Vår: 19/1655 - 19/20346

Saksbehandlar:

Larissa Dahl

larissa.dahl@meland.kommune.no

Dato:

01.10.2019

Godkjenning - løyve til oppføring av tilbygg, utviding av bod - gbnr 23/562 Frekhaug

Administrativt vedtak. Saknr: 226/2019

Tiltakshavar:

Christopher Solberg

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til halvparten av tomannsbustad på gbnr 23/562 i form av bod med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 17,06 i ny delen av bod og bruksareal (BRA) på 4,52 m² som utviding av eksisterande bod i bakkant. Utnyttingsgrad er opplyst til 56,5 % BYA. Høgde på boden skal vere frå 1,7 meter til 3,2 meter. Ny del av boden skal ha lengde på 5,3 meter og bredde på 3,3 meter, tilbygg til eksisterande bod skal ha lengde på 3,3 og bredde på 1,8 meter.

Det vert elles vist til søknad motteken 19.08.19 og supplert 02.09.19.

Det var opphavleg søkt om utviding av bod og etablering av carport, men seinare har tiltakshavar endra tiltaket til utviding av eksisterande bod, slik at tiltaket er i samsvar med plangrunnlaget. Bodene skal vere tett og skal ha dør i fasade mot nord.

Sakshandsamingsfrist:

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til søkjar ved brev av 26.08.19.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 02.09.19.

Planstatus:

Gbnr. 23/562 inngår i *Reguleringsplan for Løypetona* og den omsøkte tomannsbustaden ligg i

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

en del av planområdet som er avsett til føremålet "bustader med tilhørende anlegg" innenfor byggeområde B2, jf. arealplanid 1256. I planføresegn § 2.2.1 er det presisert at det i byggeområde B2 kan førast opp "konsentrert småhusbusetnad", medan felt B2-3 – kor det omsøkte tiltaket skal plasserast – er spesifikt avsett til "einebustad/fleirmannsbustad (2 eller 4 manns)". Tiltaket er dermed i samsvar med vedteke planføresmål.

Reguleringsplanen inneheld ei rekke generelle reglar om tiltak for heile planområdet, jf. planføresegn § 1.1 flg., samt nærmare krav til byggjetiltak innenfor byggeområde B2 i planføresegn § 2.2. Tomteutnytting for planområde er tillat på maks.75% BRA. Tiltaket har TU% på 56,5% og er i samsvar med planen sine føresegnar.

Nabovarsel:

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

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr. 23/565 og gbnr 23/566. Merknader går på følgjande omsyn:

- Havutsikt fra bolig og veranda blir vesentlig redusert/borte.
- Denne fine utsikten blir erstattet av innsyn i en carport- som dermed virker sjenerende.
- Påbygget på boligen er en fasadeendring som ikke var forventet å komme. Boligene i feltet er bygget i en lik stil og bør ikke bli ødelagt av påbygg etter hver enkelt sine forgodtbefinnende.

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad ved brev datert 19.08.19.

Tiltakshavar opplyser at:

-Bolig som sendt inn merknader på nabovarsel ligger 3 meter høyere enn vår bolig, og store deler av utsikten som vil forsvinne er til terrassen vår. Dette er et område vi har sol på ettermiddag og kveld som vi har lyst å skjerme for innsyn fra naboer. Dette har vi vurdert å gjøre med en hekk eller levegg, men ser at mer bodplass samt parkering nærme huset er mer hensiktsmessig og vil også gi et stilmessig mer helhetlig uttrykk.

- Naboene vil mulig miste noe utsikt, men at en carport vil virke mer sjenerende å se på enn en plen og et bed som grunnet kvaliteten på jorden på tomten ikke har vært mulig å holde vil vi ikke si oss enig i. De vil dessuten ha utsikt over tilbygget da deres boliger som skrevet tidligere ligger ca. 3 meter over vår bolig.

-Det er allerede ett bygg som har fått godkjent fasadeendring i form av at de bygger på ca 50kvm på boligen, dermed kan ikke det om at alt skal være likt i feltet brukes som et argument.

Synfaring:

Administrasjonen har vært på synfaring den 18.09.19 og har vurdert tilhøva på staden.

Bustader på gbnr 23/565 og gbnr 23/566 ligg på planeringskote + 21,0 mens omsøkte tiltak på gbnr 23/562 ligg på kote +19,0.

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

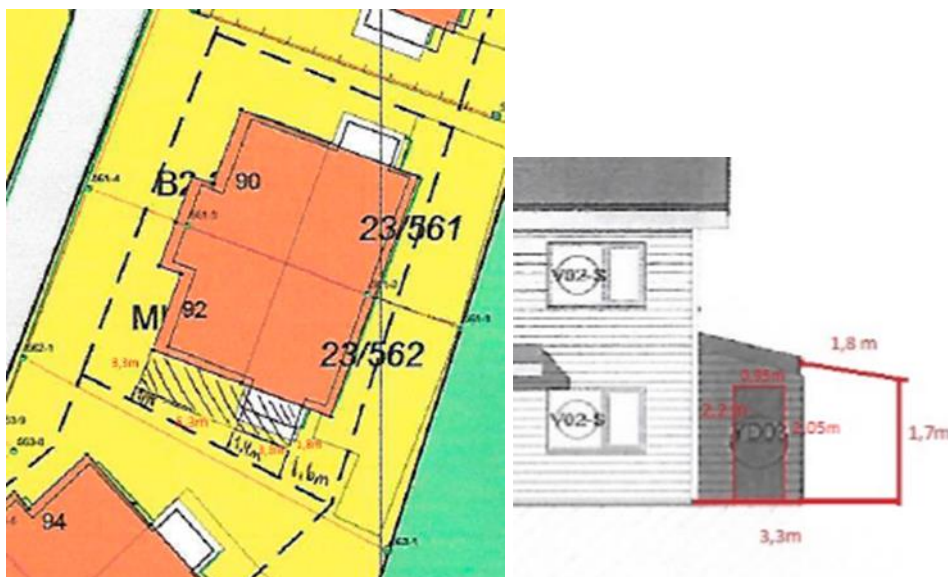
Oppføring av tilbygg til bustad er søknadspliktig, men tiltakshavar kan søkje sjølv på grunn av storleiken på tilbygget, jf. pbl §§ 20-4, jf. 20-2, jf. 20-1 bokstav a).

I dette tilfellet vart det først søkt om løyve til oppføring av tilbygg i form av carport. Reguleringsplanen legg opp til parkering på fellesanlegg, og opnar ikkje for parkering på kvar einskild eigedom. Av den grunn endra tiltakshavar søknaden til å gjelde søknad om løyve til oppføring av bod. Dette er i samsvar med reguleringsplanen.

Plassering:

Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, under dette høgdeplassering og byggverket si høgde, jf. pbl § 29-4 første ledd.

Tiltaket er omsøkt plassert med topp kote +19 moh og innanfor regulert byggegrense. Tiltakshavar er sjølv ansvarleg for å treffe tiltak for å hindre spreieing av brann for den delen av tiltaket som vert plassert nærare enn 8 meter frå bustaden på gbnr. 23/563, jf. byggt teknisk forskrift § 11-6 andre ledd.



Formålet bak pbl § 29-4 er bl.a brannvernomsyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og ei viss avstand mellom nabobebyggelse, samt omsyn til terreng og tilpassing til omjevneadane.¹ Føresegna skal praktiserast slik at tiltakshavar sitt ønske om plassering skal godkjennast der ikkje avgjerande grunnar talar i mot det. Med avgjerande grunnar sikter ein særleg til plassering og høgde som medfører betydelig ulempe for f.eks naboeigedomar og/eller omkringliggende miljø. Når tiltaket får slike konsekvensar, objektivt sett, kan kommunen krevje endra plassering/høgde. I praksis skal det mykje til før naboar i tettbygd strøk vert høyrte med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon av sol. Dette er tilhøve som er pårekelege i bustadområde, og særleg i samband med kommunal fortettingspolitikk.²

Administrasjonen har forståing for at eigedommar gbnr 23/565 og gbnr 23/566 får ulempe ved utviding av bod på gbnr 23/562, men tiltaket ligg i tett bebyggd bustadområde kor utviding av bygningsmasse må

¹ Rundskriv H-8/15 på side 3

² Rundskriv H-8/15 på side 14

påreknast. Vi viser til planføresegnar og at tiltaket er i samsvar med planføremål "bustader med tilhøyrande anlegg".

I dette tilfellet er det ingen delar av tiltaket som kjem i strid med regulert byggjegrænse i planen eller tomteutnytting.

Det er høgdeforskjell på 2,0 meter mellom eigedommar 23/565, 566 og gbnr 23/562. Naboeigedommar gbnr 23/565, 566 har opparbeida uteopphaldsareal på kote +21,0 og har utsikt i fleire retningar frå terrasse og hage. Administrasjonen har vurdert tilhøva på staden og kan sjå at delar av utsikta går tapt for begge eigedommar gbnr 23/565 og 23/566, men dei vert ikkje påført betydeleg tap av utsikt, lys, sol, luft eller andre kvalitetar.

Administrasjonen viser til at vi ikkje har teke stilling til spørsmål etter grannelova, då denne regulerer det privatrettslege tilhøvet mellom naboar.

Visuelle kvalitetar:

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 skjønne 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.

Naboar på gbnr 23/565, 566 er bekymret for presedens i liknande byggesaker seinare. Administrasjonen viser til at tiltaket er i samsvar med regulert formål og innfor rammer som er satt i reguleringsplanen med omsyn til både byggjegrænse, høgde og tomteutnytting.

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 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 Hordaland. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-2 løyve til oppføring av tilbygg i form av bod på gbnr. 23/562, jf. søknad journalført motteke 19.08.19 og supplert 02.09.2019. Boden skal vere tett og skal ha dør i fasade mot nord.»

Plassering skal vere som vist på vedlagte situasjonsplan journalført motteke 19.08.2019 og med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm.

Planeringsnivået er på kote ca.+19,0 moh 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.

For grunngjeving vert det vist til vurdering over.»

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 klaga 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:

Ettersendte dokumenter - oppføring av carport GBNR 23/562
Nabosamtykke
Situasjonskart med tegning og mål
Hus forfra bak m tegning (1)
Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - carport og bod
Kart og teikningar
Endring av søknad: oppføring av bod gbnr 23/562
hus fra siden m tegning
Hus forfra bak m tegning

Kopi til:

Eirik Andersen	Løypetona 98	5918	FREKHAUG
Ingeborg Boge	Løypetona 98	5918	FREKHAUG
Tewana Tahsin Saaid Praadi	Løypetona 100	5918	FREKHAUG
Zarife Kashtanjeva	Løypetona 100	5918	FREKHAUG

Mottakarar:

Christopher Evan Bjørkheim Solberg Løypetona 92 5918

FREKHAUG