



Knut Willie Jacobsen
Garvik
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/2335 - 19/23408

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@meland.kommune.no

Dato:
16.12.2019

Godkjenning - GBNR 1/159 - Dispensasjon og løyve til riving og oppføring av ny fritidsbustad - Flatøy

Administrativt vedtak. Saknr: 271/2019

Tiltakshavar: Silje Mo
Ansvarleg søkjar: Knut Willie Jacobsen
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad med tilnærma same plassering på gbnr. 1/159 i Meland kommune.

Ifølge matrikkelen vart parsellen etablert i 1965, er om lag 501,4 m² og Silje Mo er registrert som eigar. Eksisterande fritidsbustad er oppgjeven med eit areal på 48,0 m² BRA, ny fritidsbustad er omsøkt med ein BRA på om lag 63,2 m².

Fritidsbustaden er søkt oppført med 3 etasjar; kjellaretasje med bod og lagar for vått fiske- og båtutstyr, hovudetasje og loft. Ettersom kjellaretasjen berre inneheld tilleggsdel og er heilt tilfylt på 3 sider slik at himling er mindre enn 1,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, skal ikkje dette planet reknas med i etasjetalet¹. Hovudetasje og loft derimot er målverdige plan som inneheld hovuddel, og skal difor medreknast i etasjetalet. Saka omfattar søknad om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan om etasjetal.

Utval for drift og utvikling gav i møte den 15.10.2019, saksnr. 90/2019, dispensasjon frå arealformålet i reguleringsplanen og frå områdeplankravet i KPA for riving og oppføring av ny fritidsbustad.

Det vert elles vist til søknad motteken 11.06.2019 og supplert 20.06.2019, 15.11.2019 og 21.11.2019.

¹ Jf. Veileder om *grad av utnytting* § 6-1 s. 41

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

Sakshandsamingsfrist

Søknaden vart komplett og klar for handsaming den 21.11.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl) § 21-4, jf. SAK10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

VURDERING:**Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Lov- og planstatus

Riving og oppføring av ny fritidsbustad er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a) og bokstav e), og er søknadspliktig med krav om ansvarleg føretak etter pbl §§ 20-3, jf. 20-2.

Eigedomen er omfatta av Reguleringsplan for Flatøy Vest, planid: 125619890001, og omsøkt eigedom er sett av som byggeområde for bustader.

Vidare følgjer det av føresegn 1.2.2 til KPA at i område merka med sone H810, krav til felles planlegging, kan det ikkje gjerast tiltak før det ligg føre områderegulering.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet bustad og frå områdeplankravet i KPA.

Meland kommune v/Utval for drift og utvikling gav i vedtak datert 15.10.2019, saksnr. 90/2019, dispensasjon frå arealformålet bustad og frå områdeplankravet i KPA. Dette blir lagt til grunn i den vidare sakshandsaminga.

Vidare er det søkt om dispensasjon frå planføresegn § 6 som seiar at bustader berre kan oppførast i inntil 1 ½ høgde der terrenget tilseier det. Det er søkt om løyve til oppføring av fritidsbustad med to måleverdige etasjar. Administrasjonen si vurdering er at tiltaket dermed er avhengig av dispensasjon frå planføresegn § 6.

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Vestland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen får vedtaket til klagevurdering. Vedtaket er difor ikkje rettskraftig før klagefristen på 3 veker er gått.

Dispensasjon – vilkår og vurdering

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gi 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 gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter i samla vurdering.

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

For å utnytte plassen på tomten best mulig, er det prosjektert en ny fritidsbolig i 2 etasjer. P.g.a. den trange tomten, var det å bygge over to etasjer eneste mulighet for å gi en tilfrestillende fritidsbolig. Dagens grunnmur/kjeller, skal bestå. Denne brukes til vinterlagring av båt – og fiskeredskaper, samt hagemøbler.

Terrenget rundt grunnmuren er helt tilfylt på 3 sider, og etter Byggeforskriftens kap. 6, § 1a, skal ikke denne kjeller regnes med i etasjeantallet, dersom himlingen er lavere enn 1,5 m. over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Disse krav tilfredsstilles i denne byggesøknad.

Tomten har et areal på 508 m², BYA på nytt bygg 63 m². TU = 12, 4%

Da det fra ingen naboer er blitt protestert på rivingen, - eller oppføring av den nye hytten, søker vi herved om fritak for å måtte ha en ny runde med varsling for denne disp.søknad - og derved nye forsinkelser i byggesaken. Fra Tiltakshavers side er ønsket stort, for å få en ferdig ny hytte til vår- og sommersesongen begynner !»

Hovudformålet bak vedtakinga av planføresegn § 6 i 1989 var truleg ein kombinasjon av bustadsosiale omsyn og eit ønske om ei heilskapleg utforming av planområdet. Med tida har både bustadbruken, plassbehov og synet på bustadsosiale omsyn endra seg. Denne utviklinga har mellom anna ført til ei gradvis meir lempeleg handheving av planføresegn § 6.

Administrasjonen vurderer det slik at omsyna bak regulert etasjetal ikkje vert vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. Det vert vist til den faktiske utviklinga i området og dagens bustadsituasjon på staden. Administrasjonen ser og klare fordelar ved å gi dispensasjon, både i høve til utnytting og bruk av den omsøkte eigedommen. Vi kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i dette tilfellet.

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer administrasjonen det slik at vilkåra for å kunne gi dispensasjon i dette tilfellet, er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 15.11.2019.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2,2 meter. Eigar av gbnr. 1/66 i dokument datert 18.11.2019 samtykka til at tiltaket kan plasserast 2,20 meter frå nabogrensa.

Det er søkt om golv kote ca. + 6,20 og mønehøgde på kote ca. + 12,70.

Kommunen kan dermed godkjenne omsøkt plassering, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a), jf. andre ledd, jf. første ledd.

Vatn og avløp (VA)

Før bygning vert ført opp eller teken i bruk skal den ha adgang til hygienisk og tilstrekkeleg drikkevatt, samt sløkkevatt. Rett til å føre vassleidning over annan grunn og til å knyte seg til felles leidningsnett, skal vere sikra i samsvar med pbl § 27-1. Det same gjeld bortleiing av avlaupsvatt, jf. pbl § 27-2.

Eksisterande fritidsbustad er knytt til offentleg vassverk, men har privat avlaupsanlegg. Utifrå opplysningar i gjeven i søknaden er det søkt om løyve til å vidareføre dagens løysing med tilkopling til offentleg vassanlegg, og utlegg via eksisterande slamavskiljar som har avlaup i røyr ut til sjø. Kommunen legg dette til grunn og viser til at eigar av utsleppet er ansvarleg for eventuell forureining, jf. forureiningslova § 7.

Tilkomst

Det er per i dag ikkje vegrett fram til eigedomen og såleis ingen moglegheit til å etablere biloppstillingsplass på eigen eigedom. Situasjonen vert ikkje endra ved løyve til riving og oppføring av ny fritidsbustad, og administrasjonen legg til grunn at dagens tilkomst til eigedomen vert vidareført.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar 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.

Uttale frå Hordaland fylkeskommune

Me har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne innanfor den aktuelle eigedomen. Me har difor ingen avgjerande merknader i saka.

Like nord for eigedomen på gnr. 1, bnr. 324, 266 og 11 ligg det eit automatisk freda kulturminne ein steinalderbuplass, Askeladden id. 66412, sjå figur 1.

Hordaland fylkeskommune syner til § 3 første ledd i kulturminnelova:

Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.

Fylkeskonservatoren ber tiltakshavar, ansvarleg søkjar, prosjekterande og utførande vere spesielt merksame på over nemnde føresegn i anleggsfasen.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav a) og bokstav e) løyve til riving og oppføring av ny fritidsbustad på gbnr. 1/159, som omsøkt.

Vidare gir Meland kommune i medhald av pbl § 19-2 andre ledd dispensasjon frå regulert etasjetal for to målverdige etasjar, jf. søknad journalført 25.11.2019.

Plassering skal vere som vist på vedlagte situasjonskart, journalført 15.11.2019, og med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm.

Topp overkant golv og topp mønehøgde skal vere på respektivt kote + 6,20 og kote + 12,70, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm, jf. vedlagte situasjonskart og snitteikningar journalført 25.11.2019. For utforming av tiltaket elles vert det vist til vurderinga over og vedlagte plan- og fasadeteikningar journalført 11.06.2019 og 25.11.2019.

Plassering av bygningen på tomta skal dokumenterast seinast samen 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).

Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsendt erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan.

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.

Meland kommune gjev i medhald av forskrift om begrensing av forureining § 12-5, løyve til vidareføring av eksisterande utsleppsløyve på følgjande vilkår:

- *Utslepp skal gå via slamavskiljar, der det reinsa avlaupsvatnet vert ført til sjøen.*
- *Slam frå anlegget skal leverast til godkjent mottak».*

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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 18/2335

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med helsing

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar, byggesaksansvarleg

Hanne Marie Evensen
Juridisk rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

GBNR 1/159 Tilleggsopplysninger
Opplysningar om tiltak GBNR 1/159
Søknad om tillatelse til tiltak GBNR 1/159

Mottakarar:

Knut Willie Jacobsen
Silje Mo

Garvik 5912
Brakehaugen 43 5221

SEIM
NESTTUN