



Arkes Bygg AS
Tertnesflaten 2
5114 TERTNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/665 - 15/9040

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

Dato:
06.05.2015

GBNR 1/133 - Dispensasjon frå plankrav og løyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad på Flatøy

Administrativt vedtak. Saknr: 149/2015

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Arkes Bygg AS har på vegne av tiltakshavar Solveig Stensaker Rio søkt om løyve til oppføring av tilbygg på om lag 66 m² BYA til eksisterande fritidsbustad på gbnr 1/133 på Flatøy i Meland kommune. Søknaden er journalført 11.3.2015.

I følgje matrikkelen vart eigedomen etablert i 1960 og er om lag 2,5 daa. Eksisterande fritidsbustad har eit registrert bruksareal (BRA) på 41 m². I tillegg er det oppført naust på eigedomen.

Søknaden omfattar vidare dispensasjon frå plankrav og arealføremålet bustad i gjeldande reguleringsplan. I følgjebrev til søknaden dagsett 10.2.2015 er dispensasjonsøknaden grunngjeve slik:

«I reguleringsplanen er området B9 avsatt til bustad formål. Men da det ikke er noen som ønsker at regulere dette område delvis p.g.a at største grunneier ikke ønsker denne regulering og mangel på tiltakshaver som vil bekoste en sådan regulering søker vi dispensasjon fra kravene satt i reguleringsplanen for boligområde B9.

Vi søker også fritak fra krav til boligbruk da tiltaket er på en eksisterende fritidsbolig og bruken skal ikke forandres i forhold til dette. Men eier av huset ønsker absolutt en omstrukturering av området B9 velkommen og ønsker å knytte seg til VA-anlegg når dette eventuelt blir mulig.

Vi søker derfor dispensasjon fra de ovennevnte bestemmelser i kommuneplanens arealdel og reguleringsplanen for område B9.

Vår vurdering er at en gjennomføring av tiltaket ikke vil komme i konflikt med areal- og ressursdisponering for området. Tiltaket er også vurdert til ikke å komme i strid med allmennhetens interesse.»

Det vert vist til søknaden med vedlegg i sin heilskap, som skildrar tiltaket gjennom plan-, snitt- og fasadeteikningar av hytta før og etter ombygging.

VURDERING:

Nabovarsling:

Tiltaket vart nabovarsla 18.2.2015 i samsvar med pbl § 21-3. Det er motteke merknad frå eigar av gbnr 1/17, og desse er kommentert av ansvarleg søkar. Merknadene vert vurdert å vere av privatrettsleg karakter og vert ikkje kommentert ytterlegare her.

Høyring og klagerett for sektormynde:

I denne konkrete saka vurderer administrasjonen at dispensasjonen frå reguleringsføresegnene 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:

Gbnr 1/133 er i *Reguleringsplan for Flatøy sør/aust* dels avsett til bustadområde (B9) og dels til Friluftsområde (FL1). Det planlagde tilbygget skal plasserast på den delen av eigedomen som er avsett til bustadføremål.

Etter føresegnene til reguleringsplanen § 2 bokstav (a) gjeld det krav om utarbeiding av utbyggingsplan (detaljplan) før «søknad om byggjeløyve vert handsama». Tiltaket krev difor dispensasjon frå plankravet. Vidare krev tiltaket dispensasjon frå arealføremålet bustad, då føremålet med tilbygget skal vere fritidsbustad som i dag. Det er søkt om dispensasjon frå plankrav og arealføremål i samsvar med dette.

Administrasjonen vurderer at det ikkje er naudsynt å søke dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, eller forbodet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) mot «*ny utbygging i byggjeområda*» nærmare sjø og vassdrag enn 50 meter. Omsøkt tiltak inneber ikkje utbygging nærmare sjøen enn eksisterande fritidsbustad på eigedomen.

Reguleringsplanen for Flatøy sør/aust har i høve til gbnr 1/133 delt opp eigedomen i eit byggeareal og eit friluftsområde som skal fungere som ei «buffersone» mellom byggverk og sjøline, saml § 9 i planføresegnene (forbod mot tiltak i friluftsområdet mot sjø). Administrasjonen legg til grunn at reguleringsplanen dermed opnar for byggjetiltak i den delen av strandsona som er avsett til utbygging, og at delinga av eigedomen i eit byggeområde og eit friområde («buffersone») må tolkast som byggegrense mot sjø.

Administrasjonen legg etter dette til grunn at reguleringsplanen gjennom plankart og føresegner inneheld byggjegrense mot sjø, og at denne inneber at byggjeforbodet i strandsona ikkje gjeld for tiltaket, jf pbl § 1-8 andre ledd, samt at reguleringsplanen gjeld framfor avstandskravet på 50-meter i KPA, jf pbl § 1-5.

Dispensasjon frå plankrav og arealføremålet bustad:

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 vert dispensert frå ikkje vert 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 vert søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen sin vurdering har vore:

- Omsyna bak plankravet i gjeldande reguleringsplan
- Omsynet bak arealføremålet i KPA og gjeldande reguleringsplan
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8-12
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

Administrasjonen vurderer at dispensasjon som omsøkt ikkje i vesentleg grad vil setje til side omsyna bak reguleringsplanen sitt plankrav, arealføremål eller omsyna i lova si føremålsføresegn. Tiltaket inneber ikkje nokon endring av dagens bruk av eigedom, som lovleg er etablert som fritidseigedom. Tiltaket vil heller ikkje vere til hinder for framtidig bruksendring av eigedom til heilårsbustad, snarare tvert i mot. Administrasjonen er samd med tiltakshavar i at tiltaket legg til rette for ein hensiktsmessig ombygging og rehabilitering av eksisterande fritidsbustad. Administrasjonen vurderer det som ein fordel at tiltaket motverker at bygget står til forfall.

Naturmangfoldloven (nml.) §§ 8 – 12:

Det er ikkje særskilte registrerte naturverdiar på staden. I høve til dei omsyn og føremål som nml. er meint å ta i vare ser ikkje administrasjonen at desse vert skadelidande eller sett til side ved gjennomføring av det omsøkte tiltaket. I høve til prinsippa i nml. §§ 8 – 12 om utøving av offentleg mynde har administrasjonen følgjande vurdering:

- Administrasjonen meiner at føreliggjande dokumentasjon gir eit tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag som er på eit rimeleg nivå i høve til saka sin karakter, jf. nml. § 8.
- Administrasjonen vurderer at det ligg føre nok kunnskap om tiltaket sine verknader på naturmiljøet til at «føre-var-prinsippet» er tilstrekkeleg ivareteke, jf. nml. § 9.
- Gjennomføringa av det omsøkte tiltak vil ikkje føre til auka belastning på naturmiljø eller økosystem, jf. nml. § 10.
- I utgangspunktet ser ikkje kommunen at gjennomføring vil føre med seg kostnader knytt til skade på naturmiljø, men det vil uansett liggje som ein føresetnad av tiltakshavar skal ta tilstrekkeleg omsyn og har ansvar (§ 11).
- Ved gjennomføring av tiltak knytt til grunnarbeid og oppføring av bygg vert det føreset at tiltakshavar tek i vare miljøet, jf. m.a. pbl §§ 23-1 andre ledd.

Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at verken omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå eller omsyna bak loven si føremålsføresegn vert sett vesentleg til side ved dispensasjonar som omsøkt. Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene. Vilråa for å gi dispensasjon som omsøkt er etter dette til stades, jf pbl § 19-2.

Tilknyting til infrastruktur:

Tiltaket inneber ikkje endringar kva gjeld tilknyting til infrastruktur.

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

Tiltaket skal plasserast som vist på vedlagte situasjonsplan stempla godkjent 7.5.2015. Tiltaket skal vidare utformast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar stempla godkjent 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 vert vidare vurdert å vere i samsvar med plan- og bygningslova sine krav til plassering, høgde og avstand frå nabogrense, jf pbl § 29-4.

Ansvarsrettar:

Det er søkt om følgjande ansvarsrettar:

Føretak:	Godkjenningsområde:
ARKES BYGG AS Org.nr 979 300 840 Sentral godkjenning	SØK, heile tiltaket (tkl 1) PRO, teikningar og byggearbeid (tkl 1) UTF, byggearbeid (tkl)

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven § 19-2, jf § 11-6 og 12-4 dispensasjon frå plankrav og arealføremål for oppføring av tilbygg til gbnr 1/133 i samsvar med søknad journalført 11.03.2015. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Vidare gir Meland kommune i medhald av pbl § 20-1 bokstav (a) løyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad på gbnr 1/133 i Meland kommune. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Plassering av tiltaket skal vere som vist på vedlagt situasjonsplan stempla godkjent 7.5.2015. For utforming av tiltaket elles vert det vist til vurderinga over og vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar stempla godkjent same dato.

Dei opplysningar om byggetiltak 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.

Ansvarsrettar vert godkjent som omsøkt, jf vurderinga ovanfor.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at byggjeløyvet vart gjeve, fell det bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn to år, jf pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med krav og vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, så framt ikkje anna er bestemt ovanfor.»

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 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.

Gebyr for sakshandsaminga vert 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 vert 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.

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

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

GBNR 1-133 - godkjente teikningar

Mottakere:

Arkes Bygg AS
Solveig Stensakerk Rio

Tertnesflaten 2 5114
Gamle 5178
Kjøkkelvikvei 92

TERTNES
LODDEFJORD