



Solhytten AS  
Welhavens vei 4  
5221 NESTTUN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 15/3085 - 15/22115

Saksbehandlar:  
Merethe Tvedt  
merethe.tvedt@meland.kommune.no

Dato:  
16.12.2015

## Godkjenning- Søknad om riving av eksisterande hytte og oppføring av ny på gbnr 51/64 i Naustvika

**Administrativt vedtak. Saknr: 440/2015**

### **SAKSUTGREIING:**

#### Tiltak:

Solhytten har i søknad journalført 26.11.2015 på vegne av Eva Hybertsen (tiltakshavar) søkt om løyve i eitt trinn for riving av eksisterande hytte på 42,9 m<sup>2</sup> og oppføring av ny hytte på 107,4 m<sup>2</sup> på gbnr 51/64 i Naustvika i Meland kommune.

Det er for eigedommen gitt løyve til tilkopling til kommunalt vatn og utsleppsløyve i tidlegare vedtak. Christian Hybertsen har søkt om å vera sjølvbyggjar for innvendig tømrararbeid, plasstøpte betongkonstruksjoner og radonsikring av tiltaket.

### **VURDERING:**

#### Planstatus:

Eigedommen er i reguleringsplanen for Naustvika på Landsvik regulert til fritidsbusetnad.

#### Nabovarsel:

Tiltaket vart nabovarsla 30.10.2015. Nabovarslinga vert rekna som tilstrekkeleg og i samsvar med Pbl § 21-3.

Det er komen merknad frå eigar av gbnr 51/3:

Som eigar av Gnr 51, bnr 3 har eg merknad til ny hytte på bnr 64, eg synes at den nye hytten blir veldig høg på tomten. Den vil øydelegge for seinare bygging hos meg.  
Den burde vert senket til kote 6

Solhytten har på vegne av tiltakshavar kommentert merknaden 18.11.2015:

Vi har fått opplyst at ny hytte er lagt på omtrent samme kotehøyde som eksisterende hytte. Dette for minst mulig terrenginngrep på tomten. Ser at det kan være vanskelig å se dette ut fra tilsendte tegninger. Vedlegger tegninger. Det som vises som opprinnelig terreng (stiplet linje) på fasadetegningene er det opprinnelige terrenget fra før tomten i det hele tatt ble bebygd. Det som står som eksisterende/nytt terreng (rett linje) er ca. det terrenget/høyden som eksisterende hytte står på i dag, men her vil det også bli noe nytt terrenginngrep da erstattningshytten er større enn eksisterende hytte. Håper dette var litt oppklarende.

Ut fra ovennevnte opplysninger kan vi ikke se at dette vil være til hinder for evt. senere utbygging på din eiendom.

Søklar skriv at hytta blir ligganes omtrent på same høgde som eksisterende hytte. Administrasjonen vurderer at byggetiltaket er tilpassa terrenget på ein god måte, ut i frå innsendte teikningar vil det ikkje vera behov for mykje sprenging og fyllinger. Omsøkt eigedom på gbnr 51/64 er i reguleringsplanen for Naustvika regulert til fritidsbustad. Klagar sin eigedom, ligg i eit LNF- område (landbruk, natur og friluftsliv), i kommuneplanen sin arealdel (KPA) der det vil for framtida først vera avhengig av at det blir gitt ein dispensasjon frå arealformålet før det eventuelt kan byggjast på tomta.

Plan- og bygningslova § 29-4 forutsett at plassering av tiltaket vert imøtekommt slik det blir omsøkt, med mindre det ikkje er avgjerande grunnar som talar i mot tiltaket. Med avgjerande grunner sikter ein særlig til plassering og høgde som medfører betydeleg ulempe for f. eks naboeigedommer og/eller omkringliggende miljø. Spørsmålet om det er avgjerande grunner mot å godkjenne det som blir omsøkt, må avgjerast ut frå ei skjønsmessig vurdering der ei rekke omsyn vil vera relevante. Omsyn som kan vektleggast vil vera mellom anna utsikts- og lystilhøve, omsyn til naboar og kringliggjande miljø og brannsikring.

Sivilombodsmannen har lagt til grunn at naboulempene må vera kvalifiserte før bygningsstyremaktene kan gripe inn mot tiltakshavar sitt ønske, jf. årsmelding 1987 s.172. Vurderingstemaet blir om naboulempene, i form av at byggets planeringskote vil bli veldig høg, som klagar gjer gjeldande. Og vidare øydelegge for om seinare bygging på hans eigedom vil gå ut over det som må tolast i det aktuelle området. Først når ulempene for omgjevnadane ved omsøkt plassering/høgde er kvalifiserte, skal bygningsstyresmaktene vurdere alternativ plassering/høgde.

Spørsmålet i saka er om omsøkt hytte vil påføre klagar betydelege ulemper, jf. pbl. § 29-4.

Planlagt hytte er prosjektert over ein etasje med loft/hems. Høgda på bygget er oppgitt til 5,7 meter og i tråd med gjeldande reguleringsplan for området.

Administrasjonen finn ikkje å avslå byggesøknad på bakgrunn av innsendt nabomerknad, og ulempene for nabo vert ikkje rekna som kvalifiserte ved omsøkt tiltak. Den nye hytta vil ligge omtrent på same høgde som det eksisterende hytte gjer i dag, høgda og utformingen er forsvarleg i forhold til terrenget og tomta. Det er ikkje tale om ei høg hytte, men eit bygg over ein etasje med loft.

Eigedommen bak er ikkje ein byggjetomt i KPA i dag, medan omsøkt eigedom er regulert til hytteutbygging og utbygging i tråd med gitt arealformål må vera pårekneleg.

Utforming, utsjånad, plassering av tiltaket, høgde og avstand til nabogrense:

Tiltaket skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart og terrengprofilar stempla godkjent 16.12.2015. Og oppførast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar stempla godkjent same dato.

Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket med dette stettar krava i plan- og bygningslova til utforming, funksjon og utsjånad, jf pbl §§ 29-1 – 29-2. Tiltaket vert vidare vurdert å vere i samsvar med gjeldande krav til plassering, høgde og avstand frå naboeigedomar og omliggjande byggverk, jf pbl 29-4 og dei rammor som elles er sett for tiltaket i gjeldande reguleringsplan.

Utnyttingsgrad, parkering og utandørs opphaldsareal:

Tiltaket er i samsvar med gjeldande reguleringsplan i høve til utnyttingsgrad, parkering og opparbeiding av uteopphaldsareal. Reguleringsplanen for Naustvika åpner for ei utnytting på 15% TU for hyttetomtane. Omsøkt tiltak har ei utnytting på 12,35 %. Tiltaket er i tråd med reguleringsplanen.

Tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg:

Tomta er tilknytta kommunalt vassverk i samsvar med DNT- vedtak 083/13. Det er gjeve utsleppsløyve til eigedommen i DNT-vedtak 082/13.

Godkjenning av ansvarsrettar:

Føretak:	Godkjenningsområde:
Kjartan Aarhus Org. Nr: 985312141 Sentral godkjenning	UTF, Fjerning av rester av gammel trehytte etter nedbrenning, grave og terrengarbeid, VA grøfter tkl 1
Byggmester John Helge Rutle A/S Org. Nr: 987114568 Lokal godkjenning	UTF, Utv. Tømrararbeid, tkl 1
Murmester Asbjørn Toft AS Org. Nr: 987105305 Sentral godkjenning	UTF, Våtromsarbeid, tkl 1
Stendal VVS AS Org. Nr: 980626180 Sentral godkjenning	PRO, Utv. Stikkledninger med slamavskiller og sanitæranlegg, tkl 1 UT, Utv. Stikkledninger med slamavskiller og sanitæranlegg, tkl 1
Lindås kommune Org. Nr: 935084733 Lokal godkjenning	UTF, Byggplassering, tkl 1

Solhytten AS Org. Nr: 988374059 Sentral godkjenning	SØK, Ansvarleg søkjar, tkl 1 PRO, Bygningsutforming, terrengtilpasning, konstruksjonssikkerhet, bygningsfysikk, situasjonsplan, tkl 1
Christian Hybertsen Org. Nr: Sjølvbyggjar	UTF, Plasstøpte betongkonstruksjoner inkl. radonsikring, tkl 1 UTF, innvendig tømrararbeid, tkl 1

#### VEDTAK:

«Meland kommune gjev i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 løyve til riving av eksisterande hytte på 42,9 m<sup>2</sup> og oppføring av ny hytte på 107,4 m<sup>2</sup> på gbnr 51/64, jf søknad journalført 26.11.2015.

Plasseringa av tiltaket skal vera som vist på vedlagte situasjonsplan stempla godkjent 16.12.2015 og med eit toleransekrav i horisonaltplan på +/- 50 og +/- 20 cm i vertikaltplan. Minstekravet på 4 m til nabogrenser er likevel absolutt, jf pbl § 29-4. Tiltaket skal byggjast i samsvar med vedlagt situasjonskart og snitteikningar stempla godkjent 16.12.2015. For utforming av tiltaket elles vert det vist til vurderinga over og vedlagte plan- og fasadeteikningar stempla godkjent same dato.

Plassering av bygg på tomta skal dokumenterast seinast saman 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 (versjon4).

Dei opplysningane om byggjetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf Matrikkelova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.

Ansvarsrettar vert godkjent som omsøkt, jf vurderinga ovanfor. Ansvarleg søkjar skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåvene er belagt med ansvar, jf pbl § 23-4, andre ledd.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i meir enn to år, jf pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over eller gjennom tidlegare godkjenning».

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 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.

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.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Merethe Tvedt  
byggjesakskonsulent

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

20151217082505

**Mottakere:**

Solhytten AS

Welhavens vei 4 5221

NESTTUN