



Christen Lorentz Soleim
Hans Tanksgt 4
5008 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/370 - 14/6310

Saksbehandlar:
Bjarte Buanes
bjarte.buanes@meland.kommune.no

Dato:
29.04.2014

GODKJENNING - LØYVE TIL OPPFØRING AV TERRASSE PÅ GBNR 1/63 I MELAND KOMMUNE

Administrativt vedtak. Saknr: 104/2014

Eigedom: 1/63
Byggjeplass: Flatøy
Tiltakshavar: Christer Lorentz Soleim
Planstatus: Reguleringsplan for Flatøy sør/aust, jf. arealplanID 125619971015
Søknad om: Oppføring av terrasse, jf. pbl. § 20-2

Saksutgreiing

Det vert vist til søknad motteke 29.1.2014 om løyve til oppføring av terrasse tilknytt eksisterande fritidsbustad på gbnr 1/63 i Meland kommune, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2. Søknaden er i ettertid supplert med ytterlegare opplysningar om tiltaket, jf. dokumentasjon motteke 30.1.2014 og telefonsamtale mellom tiltakshavar og kommunen av 22.4. s.å. På bakgrunn av sistnemnde samtale vert søknaden rekna som komplett og klar for handsaming, jf. pbl. §§ 21-2 første ledd.

Saman med søknaden om byggjeløyve er det òg søkt om dispensasjon frå det generelle forbodet mot byggjetiltak i strandsona, jf. pbl. § 1-8. Kommuneadministrasjonen legg likevel til grunn at det omsøkte tiltaket ikkje er avhengig av slik dispensasjon, jf. vurderinga nedanfor.

Vurdering

Planstatus:

Gbnr. 1/64 er i *Reguleringsplan for Flatøy sør/aust* dels avsett til fritidsbusetnad og dels til friluftsområde. Den planlagte terrassen skal plasserast på den delen av eigedomen som er avsett til fritidsbusetnad og tiltaket er dermed i samsvar med gjeldande planformål. Tiltaket vert òg vurdert til å vere i samsvar med planen sine nærmare føresegner om byggjetiltak innanfor dette planområdet, jf. vurderinga nedanfor.

I høve til føreliggjande søknad om dispensasjon frå pbl. § 1-8 («*Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*») har administrasjonen følgjande kommentar:

Av pbl. (2008) § 1-8 går det fram at andre byggjetiltak enn fasadeendring ikkje kan setjast i verk nærmare strandlina enn 100m «*så langt ikke annen byggegrens er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2*». (Kommuneadministrasjonen si understreking.) Plan- og bygningsloven av 2008 innebér med dette eit skjerpa byggjeforbod i forhold til Plan- og bygningsloven av 1985, ettersom forbodet mot byggjetiltak i strandsona etter pbl. (1985) § 17-2 ikkje gjelde «*i områder som omfattes av reguleringsplan*» (igjen administrasjonen si understreking).

Kommuneplanen sin arealdel (KPA) inneheld eit forbod mot «*ny utbygging i byggjeområda*» nærmare sjø og vassdrag enn 50 meter, jf. opph. pbl. (1985) § 20-4 andre ledd bokstav b. Det kan dertil nemnast at eksisterande hytte på gbnr. 1/63 allereie var oppført då Meland kommune vedtok sin første kommuneplan. Reguleringsplanen for Flatøy sør/aust inneheld derimot ikkje noko særskilt byggegrens mot sjø, men i høve til den omsøkte eigedomen er arealformålet i staden oppdelt i plankartet med eit byggjeareal og eit friluftsområde som skal fungere som ei «*bufferzone*» mellom byggverk og sjøline, saml. § 9 i planføresegnene. Reguleringsplanen opnar dermed likevel for byggjetiltak i den delen av strandsona som er avsett til utbygging. Reguleringsplanen vart vedteke etter KPA og har då forrang, jf. pbl. § 1-5.

Ettersom reguleringsplanen ikkje inneheld nokon særskilt byggegrens mot sjø skulle ordlyden i pbl. (2008) § 1-8 tilseie at det omsøkte tiltaket er avhengig av dispensasjon frå byggjeforbodet i pbl. § 1-8 andre ledd. I ein prinsipputtale har det tidlegare Miljøverndepartementet likevel lagt til grunn følgjande lovtolking:

«Etter § 34-2 fjerde ledd i pbl. 2008 fremgår det at gjeldende fylkesplan, kommuneplan, herunder arealdel av kommuneplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan gjelder inntil de blir endret, opphevet eller erstattet eller satt til side av ny plan etter denne lov. Vi har derfor i vår veiledning lagt til grunn at § 1-8 tredje ledd bare virker framover i forhold til nye planer og planendringer.» (Administrasjonen si understreking.)

Kommuneadministrasjonen vurderer på denne bakgrunn at det omsøkte tiltaket ikkje er avhengig av dispensasjon frå byggjeforbodet i pbl. § 1-8 – eller frå forbodet mot byggjetiltak innanfor eit 50-metersbelte mot sjø og vassdrag i føresegnene til KPA – ettersom tiltaket er i samsvar med arealformålet «*fritidsbustad*» i gjeldande reguleringsplan, som vart vedteke i 1997.

Nabovarsling:

Søknaden om byggjeløyve vart nabovarsla 14.1.2014 og det er innan fastsett frist ikkje motteke merknadar til tiltaket. Nabovarslinga vert etter dette rekna som tilstrekkeleg, jf. pbl. § 21-3.

Utforming, utsjånad, plassering, høgde og avstand til nabogrenser:

Tiltaket skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart og terrengprofilar motteke 30.1.2014 og utformast i samsvar med vedlagte snitt- og fasadeteikningar motteke same dato. Tiltaket vert med dette vurdert til å oppfylle Plan- og bygningsloven sine krav til utforming, funksjon og utsjånad, jf. §§ 29-1 – 29-2. Byggjeløyvet vert likevel gitt med følgjande presiseringar i høve til utforming:

- Fasadelivet under glassbrystninga skal utførast med liggjande trekledning, jf. høvesvis vedlagte fasadeteikning og § 2 bokstav c i føresegnene til gjeldande reguleringsplan.
- Trekonstruksjonen skal ha same fargekode som hytta, jf. planføresegn § 2 bokstav c og d.

Tiltaket vert med dette òg vurdert til å vere i samsvar med gjeldande krav til plassering, høgde og avstand frå naboeigedommar og omliggjande byggverk i pbl. § 29-4. I høve til avstandskrav vert det særskilt vist til pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b.

Vedtak

Meland kommune gjev i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2 løyve til oppføring av terrasse på gbnr. 1/63 i samsvar med søknad m/ vedlegg moteke 29.1.2014.

Plasseringa av terrassen skal vere som vist på vedlagte situasjonskart og terrengprofilar innstempla motteke 29.1.2014, med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50cm. Om utforminga av tiltaket vert det vist til vurderinga over og vedlagte situasjonskart og snitt- og fasadeteikningar motteke same dato.

Byggjeløyvet vert gitt på følgjande vilkår i høve til utforming:

1. Fasadelivet under glassbrystninga skal utførast med liggjande trekledning.
2. Trekonstruksjonen skal ha same fargekode som hytta på same eigedom.

Tiltaket skal elles utførast i samsvar med vilkår gitt i eller i medhald av Plan- og bygningsloven, så fram det ikkje er gitt unntak.

Opplysningar om bygget som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf. Matrikkel-lova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustadar og adresse.

Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år eller dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn to år, jf. pbl. § 21-9.

Vedtaket er gjort med heimel i Plan- og bygningsloven og etter delegert mynde frå rådmannen.

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.

Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf vedlagte skjema.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Christen Lorentz Soleim

Hans Tanksgt 4 5008

BERGEN