



Core Arkitektur
Eidsvågveien 32
5101 EIDSVÅGNESET

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/322 - 16/7379

Saksbehandlar:
Ingrid Moe
ingrid.moe@meland.kommune.no

Dato:
19.04.2016

Godkjenning - rammeløyve for tilbygg, påbygg, bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel, ny utleigebustad gbnr 19/32 Sagstadvegen

Administrativt vedtak. Saknr: 99/2016

Tiltakshavar: Tor Arne Dale og Kamilla Strømsbo Dale
Ansvarleg søkjar: Core Arkitektur
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av nytt tilbygg og påbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 159,4 m² (inkl. overdekket areal) jfr. E-post motteke 15.04.16 og ny bygd areal (BYA) 77 m². Samla areal er opplyst å vere 343,7 m²BRA, og 221,10m² BYA. I tillegg gjeld søknaden riving av eksisterande garasje på 49,5 m², bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel, og ny utleigedel på ca. 45 m² i 1. etasje(kjeller).

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, samt opparbeiding av avkjørsle, interne vegar og parkering. Utnyttingsgrad er opplyst til 22,41% BYA. Eigedommen er på 1669,7 m².

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå kommuneplanens arealdel pkt. 3.2.1.

Det vert elles vist til søknad motteke 02.02.16 og supplert 07.03. 16,09.03.16, 14.03.16, 13.04.16 og 15.04.16.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 14.03.16, men søknaden ble supplert med søknad om veg dagsett 13.04.16, og dessutan forklaring for areal i e-post motteke 15.04.16. Frist for sakshandsaming etter Pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 reknast 12 veker frå 14.03.16.

Planstatus

Eigedommen gnr. 19 bnr. 32 er ikkje regulert. I kommuneplanen sin arealdel (KPA) er eigedommen vist som LNF-spreidd bustad jfr. Tabell 9.1.

Tiltaket kjem i strid med føremålet, då tilbygg/påbygg har eit samla bruksareal (BRA) over 100m² og det etableras ny bueining i bygget. Tiltaket vil derfor vere avhengig av dispensasjon jfr. Pbl. § 19-2.

Dispensasjon

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 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Eigedomen ligg i eit område avsett til LNF-spreidd bustad. I kommuneplanens arealdel går det fram av pkt. 3.2.2 at mellom anna påbygg og tilbygg der samla bruksareal (BRA) er inntil 100m² er tillat. Det søkaste her om påbygg og tilbygg på 115,5 m²BRA (159,4m² inkl. overdekkare areal), og for etablering av ny bustad(utleiebustad) i område avsett til LNF- spreidd bustad. Tiltaket er difor avhengig av dispensasjon for å kunna tillatast.

I tillegg krev tiltaket dispensasjon frå byggegrensa i veglova og for utvida bruk av eksisterande avkjørsle. Statens Vegvesen er rett mynde til å gje dispensasjon etter veglova.

Det er søkt dispensasjon frå LNF føremålet med slik grunngjeving:

«

BEGRUNNELSE FOR AT DISPENSASJON KAN INNVILGES:

- Tiltaket endrer ikke formålsbestemmelsene i reguleringsplanen og vil fremdeles etter ombygging med nytt tilbygg være tilknyttet LNF område med spreidd boligbebyggelse
- Nytt tilbygg er situert mot nordøst og er således i forlengelsen av eksisterende tilbygg.
- Tiltaket utfordrer ikke høydebegrensninger avsatt i kommuneplan.
- Eksisterende avkjørsel endres ikke som følge av tiltaket.
- Tiltaket fører følgelig ikke til at LNF hensyn blir tilsidesatt
- Eksisterende kjellerrom er i dag ikke funksjonelt og/eller i teknisk tilfredsstillende stand, og en bruksendring som følge av ombygging, rehabilitering med tilhørende tilbygg vil føre til en optimal teknisk oppgradering samt øke funksjonaliteten til boligen.
- Ny bruksenhet (uteleieenhet) er av beskjeden karakter og tilsier bomuligheter for en (maks to) individ(er).
- Ny bruksenhet (uteleieenhet) utfordrer ikke forhold som tilsidesetter helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet for eiendom eller øvrige omgivelser.
- Gjeldene reguleringsplan vektlegger «*utbygging og fortetting innfor senterområdet på Frekhaug skal ha høg prioritet. Utviklinga i Frekhaug skal ha som mål å byggja opp under næringsliv, kultur, infrastruktur og byggeskikk.*» Omsøkt tiltak underbygger reguleringsplanens målsettinger og visjoner for utbygging og fortettings boligpolitikk.
- Både kommunedelplan og gjeldene reguleringsplan har en felles bestemmelse som regulerer områder der ene og tomannsboliger dominerer med en maksimal begrensning til 2 boenheter i hvert hus. Omsøkt tiltak utfordrer ikke bestemmelsene gitt i kommunedelplan eller gjeldene reguleringsplan. Omsøkt tiltak og fremstår etter ombygging og rehabilitering med tilhørende tilbygg som enebolig med utleiedel.

Det er av den grunn vår oppfatning at hensyn bak LNF-formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt og det er av den grunn større fordeler enn ulemper som taler for at det i dette tilfelle kan innvilges dispensasjon til tilbygg med tilhørende ny bruksenhet (uteleieenhet) etter en samlet og helhetlig vurdering.

»

VURDERING

Dispensasjon

Dispensasjon med heimel i Pbl. § 19-2 føreset at korkje omsyna bak føresegna det vert dispensert frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn ikkje vert sett vesentleg til side, jf. høvesvis Pbl. §§ 19-2 og 1-1. I § 1-1 heiter det dertil m.a. at «loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner». I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større enn ulempene» etter ei samla vurdering.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å ivareta landbruk og det eksisterande landskapsbilete. Innan LNF- spreidd bustad vil ytterlegare utbygging av bygget kunne komme i strid med, eller meir i strid med jordvern eller jordbruksdrift, med natur- eller friluftssinteresser, t.d. allmenn ferdsel, naturmangfald, natur- og landskapsforhold.

Eigedommen har ifølgje gardskart ikkje kvaliteter som tilseier at ein utbygging av eksisterande bustad kommer meir i strid med dei ovannemnde omsyna. Tilbygget er godt tilpassa eksisterande landskapsforhold. Eigedomen er ikkje eigna til landbruk.

Etter ein samla vurdering kan kommunen derfor ikkje sjå at omsyna bak LNF-føremåla blir vesentleg sett til side ved ein dispensasjon.

Vidare vurderast det også at fordelande ved å gi dispensasjon er «klart større enn ulempene». Tilbygget og påbygget er godt tilpassa eksisterande bygg, og tilfører noko nytt til omgjevnadene. Størrelsen på utleigebustaden er i tråd med kommuneplanen pkt. 1.6.14 som seier at «einebustad er ei buening (primær) + eventuell sekundærhusvære på inntil 70m²». Vi kan ikkje sjå at tiltaket vil medføre ulemper.

Administrasjonen finn etter dette at vilkåra for å gi dispensasjon er til stades, jf. Pbl. § 19-2. Tiltaket kjem ikkje vesentleg i konflikt med formålet bak LNF-spreidd bustad og inneber ei klar overvekt av fordelar.

Uttale frå anna styresmakt

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 Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Ansvarlig søker har innhenta uttale frå Statens Vegvesen datert 18.03.2016.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 16.12.2015 jfr. 13.04.2016.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2,031 meter. Eigar av gnr. 19 bnr. 2 har i dokument datert 27.01.16 samtykka til at tiltaket kan plasserast 2,0 meter frå nabogrensa. I tillegg har same heimelshavar i skriv motteke 13.04.2016 samtykka til vegrett over gnr. 19 bnr. 2 til einebustad på gnr. 19 bnr. 32. Vegen er teikna inn i situasjonsplan dagsett 13.04.2016.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 31,64 meter. Statens Vegvesen har i førehandsfråsegn dagsett 18.03.2016 mellom anna uttalt følgjande:

«I Rammeplan for avkøyrslar og byggjegranser på riks- og fylkesvegar i region vest, er fv. 244 vist i holdningsklasse 3 (blå). Det betyr at vi legger til grunn en byggegrense på 30 meter når vi behandler søknaden. I søknaden om dispensasjon fra byggegrense langs veg, er det opplyst at minste avstand fra bygget til midten av fv. 244 vil være 31,6 meter. I henhold til rammeplanen kan du derfor påregne å få dispensasjon fra byggegrense mot veg.

(...)

Vi har ingen vesentlige merknader til kommunen sin behandling av saken, under forutsetning av at avkjørselen blir opparbeidet i tråd med våre krav, og at tilbygg og påbygg

plasseres minst 30 meter fra vegmidte.

Tiltaket vert dertil vurdert til òg å stette krava som er fastsett i reguleringsplanen og Pbl. §§ 29-1 og 29-2 til utforming arkitektur, funksjon og visuelle kvalitetar.

Utnyttingsgrad

Av søknaden går det fram at tiltaket held seg innanfor kommuneplanen sin tillate grad av utnytting (%BYA 30%), idet samla utnyttingsgrad vert på 16,02%

Videre saksgang for behandling av saken etter vegloven

Statens vegvesen avventer formell behandling av dispensasjon fra byggegrense og utvidet bruk av avkjørsel til tiltaket er planavklart hos kommunen. Det må da sendes ny søknad som viser godkjent plassering av byggene.»

Tiltaket skal plasseres som vist på vedlagt situasjonsplan stempla godkjent 19.04.2016.

Parkering og uteopphaldsareal:

Situasjonsplanen viser tilstrekkelig oppstillingsplass for 3 bilar. Garasjeplass for 1 bil inngår i omsøkte tilbygg/påbygg.

Vatn og avløp (VA)

I søknaden er følgjande opplyst:

FORBRUKSVANN: Eiendommen er i dag betjent med forbruksvann fra felles brønn. Brønnen er ikke plassert på egen grunn og det foreligger tinglyst erklæring (1961) på bruk av felles vann, vei og kloakk. Felles brønn er heftet på bruk 19/2. Det vil imidlertid søkes om tilknytning til offentlig vannverk som en del av den helhetlige oppgraderingen av eiendommen.

KLOAKK: Eiendommen har i dag egen lukket septiktank på 3 kubikk plassert på egen grunn. Tiltakshaver ønsker å oppgradere til nytt renseanlegg tilpasset 2 husstander. Det vil følgelig bli søkt om tillatelse til å etablere eget minirensanlegg på egen grunn.

Før det vert gitt IG må det ligge føre godkjent søknad om tilknytning til kommunalt vassverk og nytt utslepp til minirensanlegg tilpassa 2 husstandar.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med Pbl. § 27-4.

Statens Vegvesen har gitt ein førebels uttale for utvida bruk av eksisterande avkjørsle. I brev datert 18.03.2016 stiller Statens Vegvesen krav til opparbeiding av eksisterande avkjørsle for å ivareta tekniske krav. I brevet seier Statens Vegvesen følgjande:

«Vi har ingen vesentlige merknader til kommunen sin behandling av saken, under forutsetning av at avkjørselen blir opparbeidet i tråd med våre krav, og at tilbygg og påbygg plasseres minst 30 meter fra vegmidte.»

Før det vert gitt IG, må det ligg føre godkjent søknad om dispensasjon frå byggegrense til Fylkesveg og utvida bruk av eksisterande avkjørsle frå Statens Vegvesen.

I tilleggskommunikasjon motteke 13.04.2016 er det også søkt om omlegging av intern veg på eigedomen, hovudsakleg plasser på naboeigedom med gnr. 19 bnr. 2. Det er gitt avtale om vegrett. Tiltaket inneber ikkje vesentleg terrengingrep. Det vurderast at privat veg kan godkjennast som omsøkt.

Før det vert gitt IG må avtale om vegrett tinglysast.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker 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 (TEK10), jf. pbl. § 29-5.

Ansvarsrettar

I søknaden er det erklært ansvar for fagområdene: Ansvarlig søker i TK2 og arkitektur, planlegging og prosjektering i TK2 – Foretak: Core Arkitektur v. Lill- Barbro Bødtker

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 bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå LNF-spreidd bustad føremålet i kommuneplanens arealdel for bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel, oppføring av tilbygg/påbygg og etablering av ny bueining(utleigedel) i eksisterande bygg jfr. Søknad om dispensasjon motteke 07.03.2016.

Vidare godkjenner Meland kommune med heimel i Pbl. § 20-1 bokstav a, c, g vert det vert gjeve rammeløyve til tiltak for oppføring av påbygg, tilbygg og ny bueining, og bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel jfr. Pbl. § 20-4 jfr. SAK § 3-1 bokstav c og g bnr 19/32 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 16.12.2015 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Det må sendast inn løyve til dispensasjon fra byggegrense til Fylkesveg og utvida bruk av eksisterande avkjørsle frå Statens Vegvesen.
3. Det må sendast inn løyve til tilknytning til kommunalt vassverk og nytt utslepp til minireinseanlegg tilpassa 2 husstandar.
4. Det må sendast inn tinglyst vegrett på gnr. 19 bnr. 2.

Ansvar i saka følgjer av innsendte erklæringar, jf vurderinga ovanfor.

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.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong seinast 3 år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn 2 år, jf Pbl § 21-9.

Tiltaket skal utførast i samsvar med krav og vilkår gjeve i eller i medhald av Plan- og bygningslova, så fram det ikkje er gitt unntak».

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.

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.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Ingrid Moe
byggjesakskonsulent/jurist

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Teikningar
Kart, teikningar
C15-06-03 Ny privat vei

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland - Kommunal-/samfunnspl.avd.		5020	BERGEN
Hordaland Fylkeskommune	Regionalavdelinga	5020	BERGEN
Tor Arne Dale og Kamilla Strømsbo Dale	Sagstadvegen 131	5918	FREKHAUG

Mottakere:

Core Arkitektur	Eidsvågveien 32	5101	EIDSVÅGNESET
-----------------	-----------------	------	--------------