



Byggteam Vest AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/1830 - 16/16271

Saksbehandlar:
Marianne Aadland Sandvik
marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.
no

Dato:
05.10.2016

Godkjenning - GBNR 17/3 - Dispensasjon og rammeløyve for påbygg til bustad - Meland

Administrativt vedtak. Saknr: 288/2016

Tiltakshavar: Geir Kippersund
Ansvarleg søkjar: Byggteam Vest
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Byggteam Vest har på vegne av tiltakshavar, Geir Kippersund, søkt om løyve til påbygg til bustad i søknad journalført motteke 1.7.2016. Det vart sendt inn søknad om dispensasjon frå LNF-formålet i arealdelen til kommuneplanen ved søknad journalført 8.8.2016. Reviderte opplysningar om tiltakets ytre rammer vart sendt inn etter førespurnad frå kommunen, journalført motteke 5.10.2016.

Gbnr. 17/3 er ein uregulert eigedom, satt av til LNF-formål i arealdelen til kommuneplanen. Eigedomen er matrikelregistrert med eit samla areal på om lag 225,6 daa, og Anne Kari Walde står registrert som eigar av eigedomen. Kommunen har fått opplyst frå ansvarleg søkjar at Geir Kippersund er gift/sambuar med heimelshavar, og det er difor ikkje åpenbart at han ikkje har anledning til å søkje om tiltaket, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 21-6.

Det er søkt om oppføring av eit påbygg til bustaden på 83 m² BYA, inkludert parkeringsareal på terreng på 25 m². Bustaden vil då ha eit samla areal på 173 m² BYA og samla BRA vert 254,2 m².

VURDERING:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla, utan merknadar. Administrasjonen vurderer varslinga som tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

Høyring:

Søknaden har ikkje vore sendt til sektormynde for uttale. Kommunen sitt vedtak om dispensasjon vert likevel sendt til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinge for klagevurdering. Vedtaket er difor ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Lov- og plangrunnlag:

Gbnr. 17/3 er ein uregulert eigedom, satt av til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-formål) i arealdelen til kommuneplanen. All utbygging på eigedomen, sjølv på eksisterande bustad, er dermed i strid med gjeldande arealmål. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealmålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak LNF-formålet må etter dette ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene.

Omsyna bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla.

Søknaden gjeld påbygg til eksisterande bustad. Administrasjonen kan difor ikkje sjå at LNF-formålet vil bli «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vidare vil det omsøkte tiltaket vere hensiktsmessig for bruk av bustaden i samsvar med tida og tilhøva. Administrasjonen kan ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon. På bakgrunn av dette er fordelane ved å gje dispensasjon «klart større» enn ulempene, og det kan gis dispensasjon frå arealmålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Plassering, høgd og avstand til nabogrense:

Tiltaket er i samsvar med pbl § 29-4 andre ledd, og skal plasserast som omsøkt og vist på vedlagte situasjonsplan journalført motteke 8.8.2016 og profildeikningar journalført motteke 1.7.2016. Tiltaket skal i tillegg utformast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke 1.7.2016.

Visuelle kvaliteter:

Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket stettar krava i plan- og bygningslova til utforming, funksjon og utsjånad, jf. pbl §§ 29-1 og 29-2.

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK10), jf. pbl § 29-5.

Tilkomst:

Eigedomen har sikra lovleg tilkomst etter pbl § 27-4

Ansvar:

Ansvarleg søker, Byggteam Vest (org.nr. 913076982) , har i søknad bekrefta at heile tiltaket vil bli belagt med ansvar, slik at alle krav etter plan- og bygningslova vert fulgt. Kommunen legg dette til grunn, jf. pbl § 23-4.

Før det blir gitt løyve til igangsetting av byggjearbeida må ansvarleg søker sjå til at naudsynte ansvarsrettar ligg føre.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet landbruk-, natur- og friluft for oppføring av påbygg til eksisterande bustad på gbnr. 17/3 i Meland kommune, jf. søknad journalført motteke 8.8.2016.

Vidare gir Meland kommune rammeløyve til oppføring av påbygg i samsvar med søknad journalført 1.7.2016 samt reviderte opplysningar om tiltakets ytre ramme, journalført 5.10.2016.

Plassering og utforming skal vere som vist på vedlagte situasjonskart journalført motteke 8.8.2016, samt vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført 1.7.2016.

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.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyvet er gjeve, fell løyvet vekk. 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 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 enketvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl) og 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. 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. fvl §§ 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

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart
Teikningar

Mottakere:

Byggteam Vest AS
Geir Kippersund

Hagellia 6 5914
Bjørnestadvegen 5918
280

ISDALSTØ
FREKHAUG