



Nhb Vest As
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/688 - 17/6131

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

Dato:
05.04.2017

Godkjenning - GBNR 9/211 - Dispensasjon frå antal etasjar i reguleringsplan og løyve til oppføring av einebustad - Mongsedalen

Administrativt vedtak. Saknr: 89/2017

Tiltakshavar: Marius Øvretveit og Guro Hopland Van Der Kooij
Ansvarleg søkjar: NHB Bolig Vest AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-3

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

NHB Bolig Vest AS har på vegne av tiltakshavar søkt om løyve i eitt trinn for oppføring av einebustad på GBNR 9/211 på Hjertås i Meland kommune. Saka omfattar søknad om løyve til tilkopling til offentleg vassanlegg og utslepp via septiktank til eksisterande felles utsleppsleidning til sjø.

Den omsøkte eigedommen er matrikkelført med eit areal på om lag 1,2 daa og Marius Øvretveit og Guro Hopland Van Der Kooij står registrert som eigarar.

Den omsøkte bustaden er oppgeve med to plan med samla BYA på 306,45 m², inkludert parkeringsareal på terreng på 36 m². Det er oppgeve ei samla utnyttingsgrad på 23,65% BYA, som ligg innanfor reguleringsplanen si grense på 25% BYA. Topp overkant golv og topp mønehøgde er oppgeve til høvesvis kote +62 og +68,2 moh.

Det vart samstundes søkt om dispensasjon frå planføresegn § 4, jf. § 5, til Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane, som angjev at bustadane kan førast opp med inntil 1 ½ høgde.

Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført 16.3.2017 og erklæringar journalført 31.3.2017 og 5.4.2017.

VURDERING:

Nabovarsling:

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

Høyring og klagerett for sektormynde:

Administrasjonen vurderer at omsøkt dispensasjon ikkje får innverknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje blitt sendt på høyring til statlege eller regionale sektormynde for uttale. Kommunen sitt vedtak skal likevel sendast Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering. Vedtaket er ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Lov- og plangrunnlag:

Den omsøkte eigedomen er regulert til område for eksisterande bustadar i Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane, planid: 125620010502. Oppføring av bustad er difor i samsvar med gjeldande arealformål.

I reguleringsføresegn § 4, jf. § 5, er det angjeve at bustadane kan oppførast i inntil 1 ½ høgde.

Omsøkt bygning har to målbare plan, jf. byggteknisk forskrift (TEK10) § 6-1, og det er difor søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen si grense på inntil 1 ½ høgde.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i reguleringsplanen må etter dette ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. Det skal i tillegg takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.*»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.¹

Formålet med å vedtak planføresegn § 4 var truleg ein kombinasjon av bustadsosiale omsyn og eit ønske om ei heilskapleg utforming i planområdet. Med tida har både bustadbruken, plassbehov og synet på bustadsosiale omsyn endra seg.

Administrasjonen kan ikkje sjå at formålet bak planføresegn § 4 vil bli sett til side viss det gis dispensasjon frå 1 ½ til 2 etasjar. Vi viser til eksisterande bustadsituasjon på staden, der fleire bygg har fått dispensasjon

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

frå regulert etasjetal tidlegare. I tillegg ser administrasjonen fleire klare fordelar ved å gi dispensasjon, både når det gjeld utnytting og bruken av eignedomen, og av omsyn til ei heilheitleg utbygging i området. Vi kan ikkje sjå at det føreligg særlege ulemper som tilseier at det ikkje kan gi dispensasjon. Vi viser i den samanheng til at ingen naboar har merknadar til søknaden.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at formålet med planføresegn § 4 ikkje vil bli vesentleg sett til side viss det gi dispensasjon i dette tilfellet. I tillegg er fordelane ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene. Vilråra for å kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Tiltaket si plassering, høgd og avstand til nabogrenser:

Det følgjer av pbl § 29-4 første ledd at kommunen skal godkjenne byggverket si plassering, medrekna høgdeplassering, og byggverket si høgd.

Bustaden er omstøkt med ei høgd på 6,2 m, og kan godkjennast ettersom vilråra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

Ettersom eigar av gbnr. 9/200 har samtykka til omsøkt plassering, kan kommunen godkjenne plassering 3 meter frå nabogrensa mot gbnr. 9/200, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a), jf. andre ledd.

Bustaden skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart og terrengprofilar journalført motteke 16.3.2017, og oppførast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført same dato.

Tiltaket si utforming og utsjånad:

Det følgjer av pbl §§ 29-2, jf. 29-1, at *«[e]thvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»*

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

Utnyttingsgrad, parkering og uteareal:

Tiltaket er i samsvar med gjeldande krav i reguleringsplanen i høve utnyttingsgrad, parkering og tilstrekkeleg ute- og leikeareal, jf. planføresegn § 5.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 16.3.2017. Ansvarleg i byggjesaker står inne for at tiltaket vert utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av denne lova, jf. pbl § 23-1.

Ansvarleg søkjar skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf. pbl § 23-4 andre ledd.

Vatn og avlaup:

Tiltakshavar har erklæringar som inneber at bustaden har sikret rett til plassering av vassleidning og tilkopling til kommunal vassleidning, jf. pbl § 27-1. Kommunen krev at erklæringane vert tinglyst før det kan søkjast om mellombels bruksløyve/ferdigattest for tiltaket.

Vidare har bustaden sikra rett til plassering av avlaupsleidning og rett til bortleidning av avlaupsvatn via slamavskiljar og utsleppsleidning til sjø, jf. pbl § 27-2. Slamavskiljar skal plasserast på gbnr. 9/213 i samsvar med vedlagt kart og private erklæringar. Erklæringane må tinglysast før det kan søkjast om mellombels bruksløyve/ferdigattest for tiltaket.

Tilkopling skal skje som vist på situasjonsplan innsendt av Lindås Rør og Sanitær.

Tilkomst:

Det ligg føre erklæringar som inneber at eigedomen er sikra tilkomst over gbnr. 9/10, 9/147 og 9/9, jf. pbl § 27-4. Erklæringane må tinglysast før det kan søkjast om mellombels bruksløyve/ferdigattest for tiltaket.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd dispensasjon frå planføresegn § 4 i reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane for oppføring av einebustad med to etasjar som omsøkt på gbnr. 9/211, jf. søknad om dispensasjon journalført motteke 16.3.2017.

Vidare gir Meland kommune i medhald av pbl § 20-1 løyve til oppføring av einebustad på gbnr. 9/211, jf. søknad journalført 16.3.2017.

Plassering av tiltaket skal vere som vist på vedlagte situasjonsplan journalført motteke 16.3.2017, og med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/-50 cm. Minstekravet på 4 meter til nabogrenser er likevel absolutt, jf. pbl § 29-4, dersom ikkje anna er sagt ovanfor. Trasè for vatn- og avlaupsleidningar vert godkjent i samsvar med leidningskart og situasjonsplan vedlagt søknad om tilkopling frå Lindås Rør og Sanitær.

Topp overkant golv og topp mønehøgde skal vere på respektivt kote +62 og +68,2 moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/-20 cm, jf. vedlagt situasjonsplan og snitteikningar journalført motteke 16.3.2017. For utforming av tiltaket elles vert det vist til vurderinga over og vedlagte plan- og fasadeteikningar journalført motteke same dato.

Plassering av bygningen 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 (versjon 4 eller nyare).

Erklæringar som gjeld veg, vatn og avlaup må tinglysast før det kan søkjast om mellombels bruksløyve/ferdigattest.

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 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.

Meland kommune gjev, i medhald av forskrift om begrensing av forureining § 12, løyve til utslepp i samsvar med søknad journalført 16.3.2017 på følgjande vilkår:

- *Avlaupet skal gå via slamavskiljar på 12 m³ av godkjent type.*
- *Frå slamavskiljaren skal avlaupsvatn først i tett leidning og knytast til tidlegare etablert privat avlaupsleidning som går i sjø.*
- *Slamavskiljar skal plasserast slik at den kan tømmast frå slamsugebil i samsvar med vedtekter om slamtømming.*
- *Eigedomen skal betale slamgebyr til kommunen i samsvar med gjeldande gebyrregulativ.*

Meland kommune godkjenner at eigedomen vert tilknytt kommunalt vass-anlegg på følgjande vilkår:

- *Tilknyttinga skjer på dei vilkår som kommunen har fastsett i forskrift, retningslinjer og leveringsavtale.*
- *Alle sanitærinstallasjonar skal følgje standard abonnementsvilkår for vatn, jf. kommuneforlaget.*
- *Tilknytting skal skje i kum. Melding om dokumentasjon frå utførande røyrleggjar skal sendast kommunen når tilknyttinga er utført.*
- *Dersom De ønskjer å leige vassmålar må det gjevast melding til kommunen.*
- *Gebyr skal betalast i samsvar med gjeldande gebyrregulativ, der tilknytingsgebyret for vatn er kr 20 000,- + mva.»*

Saka er handsama og avgjort administrativt og 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. 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:

Kart og profiler for grunn og terreng og teikningar
Innvendige teikningar

Kopi til:

Lindås Rør & Sanitær As

Marius Øvretveit og Guro Hopland

Van Der Kooij

Burkhovdane 1

Heiane 47 A

5914

5918

ISDALSTØ

FREKHAUG

Mottakere:
Nhb Vest As

Hagellia 6

5914

ISDALSTØ