



Jmk Byggteknikk Jørn Kirkegaard
Norsjøvegen 286A
3812 AKKERHAUGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/618 - 17/7283

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
12.04.2017

Godkjenning - GBNR 27/166, Heiane - Dispensasjon frå reguleringsføresegn og rammeløyve for oppføring av einebustad med utleigedel

Administrativt vedtak. Saknr 103/2017

Tiltakshavar: Alf Ove Andersen og Elin Dybvik Andersen
Ansvarleg søkjar: JMK BYGGTEKNIKK, organisasjonsnummer 970384251
Søknadstype: Søknad om dispensasjon og rammeløyve for tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

1. Omsøkt tiltak:

Ansvarleg søkjar har på vegne av tiltakshavar søkt om rammeløyve for oppføring av ny einebustad med sokkelleilegheit og integrert garasje på gbnr 27/166, Heiane, i Meland kommune. Saka omfattar søknad dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan § 5 om etasjetal. Søknaden er journalført motteke 03.03.2017, supplert 06.04.2017.

GBNR 27/166 har eit matrikkelregistrert tomteareal på om lag 885 m². Omsøkt einebustad har 2 etasjar og mønehøgde på 8,22 m. Totalt er tiltaket oppgitt med storleik 161,3m² BYA og 310,4m² BRA. Topp overkant golv på hovudplan og topp mønehøgde er opplyst til høvesvis kote 44,9 og 49,8 moh. Utnyttingsgraden for eigedomen er oppgitt til 27,8 %-BYA.

Bustaden blei opphavleg omsøkt med sokkelleilegheit med storleik over 70 m² BRA. Dette er i strid med føresegn 1.6.14 til KPA (kommuneplanen sin arealdel), som har 70 m² BRA som maksimal storleik på leilegheiter i einebustader i Meland. Tiltaket er i ettertid endra og søknaden er supplert med reviderte teikningar, herunder planteikning for sokkeletasje som viser leilegheit på 70 m² BRA.

Det blei opphavleg søkt om tomannsbustad på eignedomen, sjå søknad journalført motteke 22.02.2017, arkivsakid 16/57. Denne søknaden blei aldri sluttbehandla. Søknaden er no endra, nabovarsla på nytt og blir vurdert på sjølvstendig grunnlag.

VURDERING:

1. Nabovarsling:

Tiltaket blei nabovarsla 11.2.2017 i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Ansvarleg søker nabovarsla eigarane av gbnr 27/151 på nytt ved epost sendt 10.3.2017, fordi desse opplyste å ikkje ha motteke rekommandert sending. Administrasjonen vurderer tiltaket på denne bakgrunn som tilstrekkeleg nabovarsla, og søknaden er handsama innan gjeldande ferister, jf pbl § 21-7, utan omsyn til ny nabovarsling av gbnr 27/151.

Det er ikkje motteke merknader frå naboar til føreliggjande søknad.

2. Plangrunnlag:

Gbnr 27/166 er gjennom Reguleringsendring for del av Moldekleivmarka utbyggingsområde (arealplanid 1256 1988 0003) avsett til byggjeområde for bustad. Reguleringsplanen for Moldekleiv blei opphavleg vedteke i 1980. Planen stiller følgjande krav til utforminga av nye bustadar i området, jf reguleringsføresegn § 5:

"Bustadar kan oppførast i 1 høg. Bygningsrådet kan i visse høve gje løyve til bustad i kjeller, eller loftsetasje."

Tiltakshavar har søkt om løyve til oppføring av bustad med to fulle etasjar og har i den samanheng søkt om dispensasjon frå reguleringsføresegn § 5. Administrasjonen vurderer at tiltaket krev dispensasjon som omsøkt. Tiltaket er elles i samsvar med reguleringsplanen, jf vurderinga nedanfor.

3. Høyring og klagerett for sektormynde:

I denne konkrete saka vurderer administrasjonen at dispensasjonen 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 v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune for klagevurdering. Vedtaket er ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

4. Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under saksbehandlinga takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1. Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er at omsyna bak føresegna det blir dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Dispensasjonssøknaden er grunnlagt med langvarig dispensasjonspraksis i planområdet (likebehandling) og at sokkeletasjen ikkje får betydning for høgda på bygget. Sistnemnde på grunn av terrengtilhøva på staden og tekniske krav til fall og stigning ved vegtilkomst til bustaden.

I tida etter at gjeldande reguleringsplan blei vedteke første gong i 1980, har kommunen ei rekke gonger godteke oppføring av bustadar med to etasjar i planområdet. For den delen av planområdet kor det omsøkte tiltaket ligg er bustadar med berre ein etasje no snarare eit unntak enn en hovudregel.

Hovudformåla bak vedtakinga av reguleringsføresegn § 5 i 1980 var truleg ein kombinasjon av bustadsosiale omsyn og eit ynskje om ei heilskapleg utforming av planområdet. Med tida har både bustadbruken, plassbehov og synet på bustadsosiale omsyn endra seg. Denne utviklinga har mellom anna ført til ein gradvis meir lempeleg handheving av reguleringsføresegn § 5.

Under tilvising til grunngevinga i dispensasjonssøknaden vurderer administrasjonen at omsyna bak den aktuelle reguleringsføresegna ikkje blir sett til side ved dispensasjon. Det blir særleg lagt vekt på den faktiske utviklinga innanfor planområdet og dagens bustadsituasjon på staden. Administrasjonen ser dertil klare fordelar ved å gi dispensasjon, både når det gjeld utnyttinga og bruken av den omsøkte byggjetomten og av omsyn til ein heilskapleg utforming av bustadstrøket. Samstundes kan administrasjonen ikkje sjå at ein dispensasjon vil medføre ulemper for omgjevnadane.

I den samla vurderinga blir det og lagt vekt på omsynet til ei likehandsaming av like saker. Det føreligg ikkje gode grunnar til å behandle denne søknaden annleis enn dei sakene kor kommunen tidlegare har godteke oppføring av einestadar med to etasjar innanfor same planområde.

Administrasjonen finn etter dette at vilkåra for å gi dispensasjon er til stades, jf. pbl. § 19-2.

5. Vegtilkomst:

Administrasjonen finn at den omsøkte eigedomen er sikra vegtilkomst i samsvar med § 27-4, gjennom reguleringsplanen for området, jf. veglova § 40, 1. ledd.

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

Utgangspunktet er at tiltakshavar si ynskje plassering og høgde på byggverket skal godkjennast. Dersom ulempene for omgjevnadane ved omsøkt plassering/høgde vil bli kvalifiserte, skal administrasjonen vurdere alternativ plassering/høgde, jf. pbl. § 29-4. Meland kommune vurderer at tiltaket ikkje medfører kvalifiserte ulemper for naboeigedomene.

Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket stettar plan- og bygningslova sine krav til utforming, funksjon og utsjånad, jf. pbl. §§ 29-1 – 29-3. Tiltaket er elles i samsvar med gjeldande krav til plassering, høgde og avstand frå naboeigedommar og omliggjande byggverk, jf. pbl. § 29-4.

Bustaden skal plasserast som vist på vedlagte situasjonsplan journalført motteke 03.03.2017, og oppførast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke 06.04.2017.

7. Utnyttingsgrad, parkering og utandørs opphaldsareal:

Tiltaket blir på bakgrunn av dispensasjonen vurdert å vere i samsvar med gjeldande krav i reguleringsplanen i høve til utnyttingsgrad, parkering og opparbeiding av uteopphalds- og leikeareal.

8. Ansvarsrettar:

Følgjande føretak har erklært ansvar i saka:

Føretak:	Godkjenningssområde:
JMK BYGGTEKNIKK Jørn Kirkegaard Org.nr: 970 384 251	SØK, Ansvarleg søkjar (tkl 1) PRO, Arkitektonisk utforming (tkl 1) UTF, Arkitektonisk utforming (tkl 1)

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

9. Tilkopling til kommunalt VA-anlegg:

I søknaden blir det opplyst at eigedomen skal knytast til kommunalt vass- og avlaupsanlegg, jf pbl § 27-1 og 27-2. Det blir sett som vilkår for igangsettingsløyve at det først blir sendt inn søknad om løyve til slik tilknytning.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå reguleringsføresegn § 5 i Reguleringsendring for del av Moldekleivmarka utbyggingsområde (arealplanid 1256 1988 0003) for oppføring av einebustad med sokkelleilegheit som omsøkt, jf søknad journalført motteke 03.03.2017, revidert og supplert 06.04.2017.

Vidare gir Meland kommune i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 rammeløyve for oppføring av ny einebustad på gbnr 27/166, jf søknad journalført motteke 03.03.2017, supplert 06.04.2017

Plasseringa av tiltaket skal vere som vist på vedlagt situasjonsplan journalført motteke 03.03.2017 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.

Topp overkant golv på hovudplan og topp mønehøgde skal vere på høvesvis kote 44,9 og 49,8 moh., med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm. For utforming av tiltaket elles blir det vist til vurderinga over og vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke 06.04.2017.

Før det blir gitt igangsettingsløyve for tiltaket må det søkast om tilkopling til kommunalt VA-nett.

Plassering av bygg på tomte skal dokumenterast seinast saman med førespurnad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve for oppdatering av kommunen sitt kartverk. Meland kommune krev at innmålingsdata blir sendt i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir 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 blir innstilt i meir enn to år, jf pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gitt 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 delegasjons- og gebyrreglement.

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 blir 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 blir 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 blir 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. Det er høve til å søke om redusert gebyr. Vilkår og heimel for gebyrreduksjon følgjer av gebyrregulativet punkt 4.12.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

GBNR 27-166 - Godkjent situasjonsplan

GBNR 27-166 - Godkjente plan-snitt og fasadeteikningar - Revidert 060417