



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/1710 - 17/16965

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

Dato:
05.09.2017

Godkjenning - GBNR 23/568 - Dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad og løyve til oppføring av einebustad - Løypetona

Administrativt vedtak. Saknr: 232/2017

Tiltakshavar: Bolig og Eiendom AS
Ansvarleg søker: Arkoconsult AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Arkoconsult AS har på vegne av tiltakshavar, Bolig og Eiendom AS, søkt om løyve i eitt trinn for oppføring av einebustad på gbnr. 23/568 i Løypetona, Meland kommune. Saka omfattar søknad om løyve til tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg.

Den omsøkte eigedomen er matrikkelført med eit areal på om lag 1,04 daa og Gaard Eiendomsutvikling AS står registrert som heimelshavar. Gaard Eiendomsutvikling AS har i brev datert 15.4.2016 gitt Bolig og Eiendom AS fullmakt til å søkje om byggjeløyve på eigedomen. Kommunen finn difor ikkje grunnlag for å avvise søknaden, jf. pbl § 21-6.

Den omsøkte bustaden er oppgeve med to plan med samla bebygd areal (BYA) på 188,5 m². Dette er 1,06% større enn det gjeldande reguleringsplan opnar for. Det er difor søkt om dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad. Topp overkant golv og topp mønehøgde er oppgeve til høvesvis kote +22,30 moh og +28,97 moh.

I søknad journalført motteke 21.6.2017 vart det søkt om løyve til oppføring av einebustad med utleigedel. Ettersom Meland kommune i 2016 gav løyve til deling av eigedomen under føresetnad av at det berre skulle byggjast ei bueining på eigedomen, vart søknaden endra til å gjelde søknad om løyve til oppføring av einebustad, jf. søknad journalført motteke 23.8.2017.

Høyring og klagerett for sektormynde:

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

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første og andre ledd.

Det er kome merknadar frå Torstein Losnedahl i brev datert 19.5.2017, på vegne av eigar av gbnr. 23/172. Han har i e-post til kommunen den 29.8.2017 bekrefta at arvingane etter Lillian Losnedahl ønskjer å oppretthalde merknadane. Merknaden rettar seg i all hovudsak mot planlagt tilkomst til eigedomen via Frekhaugskogen. Losnedahl meiner at tilkomst må sikrast via Løypetona bustadområde då denne vegen er betre dimensjonert for ei trafikkauke enn eksisterande vegnett gjennom Frekhaugskogen. Det vert vidare vist til at vegen gjennom Løypetona har fortau, noko vegen gjennom Frekhaugskogen ikkje har. Det, saman med at fleire av avkøyrslane til eigedomane i Frekhaugskogen er etablert slik at ein ikkje har oppkøyrsløse føre huset og med gjesteparkering langsmed vegen, gjer at ei auka i trafikken her vil gi auka risiko for ulykker. Det må i den samanheng leggjast vekt på at det er planlagt to einebustadar med utleigedel på gbnr. 23/106 og 23/568.

Losnedahl meiner vidare at ein tilkomst via Løypetona er meir naturleg enn via Frekhaugskogen. Han viser til at Løypetona er eit bustadområde under etablering. Inntil området er ferdig etablert vil belastninga for bebruarane bli marginal samanlikna med den belastninga som bebruarane i det ferdig etablerte Frekhaugskogen vil bli påført i ein anleggsperiode.

Vidare vil anlegging av veg via Frekhaugskogen innebere eit vesentleg større inngrep med sprenging og fjerning av massar enn å knyte eigedomane til vegnettet i Løypetona. Losnedahl meiner at eit alternativ er å knyte eigedomane til vegnettet i Jonsokgrenda, då dette er mindre inngripande og vil medføre ei mindre belastning for bebruarane ettersom ein kan nytta snuplassen ved enden av Jonsokgrenda som snuplass for anleggsmaskinar i staden for private eigedomar og vegar i Frekhaugskogen.

Det vert vist til at ved bygging på naboeigedomen vart dei påført ulemper i form av steinsprang, støy, skit og trafikk i anleggsperioden, samt at dei vart forhindra i å bruke eigen garasje og parkeringsplass i perioden. Losnedahl meiner at deira eigedom vil bli påført tilsvarande uforholdsmessig stor belastning og ulemper i anleggsperioden no om unntak frå reguleringsplanen blir gitt.

Oppsummert motset Losnedahl seg at veg til dei planlagte einebustadane vert etablert som vist på situasjonsplanen. Tiltakshavar får forholde seg til vedteken reguleringsplan som legg til grunn at det skal vere gangveg mellom Frekhaugskogen og Løypetona bustadområde. Realisering av varsla tiltak vil medføre betydelege ulemper for Losnedahl sin eigedom og vegnettet i Frekhaugskogen er ikkje eigna til ytterlegare trafikkauke.

Ansvarleg søker, Arkoconsult AS, svarte på merknadane i brev datert 24.5.2017. Dei viser til at planlagt tilkomst via Frekhaugskogen ikkje er i strid med gjeldande reguleringsplan. Den omsøkte eigedomen er regulert til frittliggjande småhusbebyggelse og at tilkomst er regulert via gangveg Fg3. Det følgjer av reguleringsføresegn pkt. 6.2 at «(k)øyring frå Frekhaugskogen til FS3 og gnr/bnr 23/106 er tillete frå Frekhaugskogen.» Reguleringsplanen føreset at det ikkje skal vere gjennomkøyring mellom Løypetona og Frekhaugskogen.

Ansvarleg søker skriv at tiltaket medfører auka i antall bueningar frå ein til to og at dette er ei mindre auka som samla sett ikkje fører til særleg ulempe for nabo.

Administrasjonen viser til merknadane og tilsvaret i si heilheit, som vi vil ta stilling til i vår vurdering nedanfor.

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Den omsøkte eigedomen ligg innanfor område FS2 og er regulert til frittliggjande småhusbebyggelse i Reguleringsplan for Løypetona bustadområde, planid: 125620070001. Oppføring av ein bustad er difor i samsvar med gjeldande arealformål.

Plankartet legg til grunn ei maksimal utnyttingsgrad (TU) på 17% BYA på eigedomen. 18,06% BYA, som omsøkt, er difor ikkje i samsvar med regulert TU. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå regulert TU.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak total utnyttingsgrad på 17% BYA i reguleringsplanen må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige 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

Reguleringsplanen for Løypetona bustadområde har ei total utnyttingsgrad på 17% BYA for felt FS2 for å sikre at bustadane får tilstrekkeleg utomhusareal og at bygningsmassen i feltet ikkje vert for konsentrert.

Ansvarleg søker har grunngjeve dispensasjonssøknaden følgjande:

I denne saken er det tale om en mindre overskridelse av utnyttingsgraden. Boligene isolert sett blir ikke større enn tillatt. Det er garasjebyggene som fører til den minimale overskridelsen. Dette i seg selv taler for at man bør gi dispensasjon. Hensynene til god bokvalitet innebærer blant annet at eiendommen kan utnyttes på en hensiktsmessig måte, sett opp mot dagens krav til funksjonalitet. I denne sammenhengen er garasjen en viktig del av det samlede bokvalitetsbegrepet.

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

I det omsøkte feltet er det ved å tillate «frittliggende småhusbebyggelse» lagt til rette for flere boenheter. Kommunen har tidligere i fradelingssøknad godkjent fradeling av gbnr. 23/568 fra 23/106. Dette har resultert i mindre tomter enn forutsatt i plankartet. For å kunne gjennomføre boligprosjekt i praksis på de nye tomtene, vil man vanskelig kunne unngå en mindre overskridelse av gjeldende utnyttingsgrad. Når den i tillegg er overskredet med tilnærmet minst mulig margin, bør kommunen ut fra en helhetlig vurdering godkjenne søknaden.

Administrasjonen kan ikkje sjå at ein dispensasjon frå 17% til 18,06% BYA vil innebere at formålet bak regulert TU blir vesentleg sett til side. Omsøkt storleik omfattar ein dobbel garasje som vil gje god parkeringsdekning for eigedommen og inneber ei hensiktsmessig utnytting av eigedommen og ei praktisk løysing for einebustaden. På bakgrunn av dette, og fordi vi ikkje kan sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon, finn administrasjonen at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er etter dette oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Plassering, høgd og avstand til nabogrense:

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

Reguleringsplan for Løypefona bustadområde legg til grunn at maks mønehøgd er vist på plankartet, jf. planføresegn 1.11.1, og i følgje kartet kan bustadar innanfor felt FS2 ha ei maks mønehøgd på kote +29 moh. Omsøkt mønehøgd er på kote +28,97 moh, og kan godkjennast i samsvar med gjeldande reguleringsplan, jf. pbl § 29-4 første ledd.

Vidare er einebustaden omsøkt plassert innanfor regulert byggjegrænse. Mot gbnr. 23/106 er vegglivet på bustaden omsøkt plassert 4 meter frå nabogrensa, men ettersom teikningane viser ei utvendig trapp skal avstand til nabogrensa reknast frå denne, jf. rettleiar til byggteknisk forskrift (TEK17) § 6-3. Avstand frå trappa til nabogrensa er 3 meter. Ettersom det er same eigar av både gbnr. 23/106 og 23/568 på søknadstidspunktet finn administrasjonen at vi kan godkjenne omsøkt plassering i samsvar med pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a). Vi føreset at trappa vert oppført i materiale som reduserer risikoen for brannspreiing.

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.

Den ubebygde delen av tomta:

Det følgjer av pbl § 28-7 andre ledd at uteareal «skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsyklar, sykler og liknande.»

I følgje planføresegn 2.4.4 skal det for felt FS2 sikrast minimum 100 m² uteareal med kvalitetskrav pr bueining. Kvalitetskrava er stilt i planføresegn 1.7.2, og uteareala skal ha følgjande kvalitetar:

- Hensiktsmessig utforming og god tilgjenge frå bustaden uavhengig av alder og funksjonsevne.
- Gode soltilhøve (sol på ½ av arealet i 4 timar med jamdøger) og klimatisk skjerma.

- Ikkje brattare enn 1:3.
- Skjerma mot trafikk.

Administrasjonen føreset at tiltakshavar sikrar at ovannemnde kvalitetskrav vert oppfylt.

Vidare er tiltaket i samsvar med gjeldande krav i reguleringsplanen i høve parkering.

Tilkomst:

Det følgjer av pbl § 27-4 at før «*oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er open for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annan måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende.*»

Planføresegn 6.2.1 til Reguleringsplan for Løypetona bustadområde legg til grunn at gangveg Fg3 er felles for alle bustadane som er omfatta av Reguleringsplan for Løypetona bustadområde. Vidare følgjer det av føresegna at køyring til FS3 og gbnr. 23/106 er tillete frå Frekhaugskogen, og at det ikkje skal vera gjennomkøyring til B2. Planen legg dermed opp til at Fg3 skal vere ein køyrbar gangveg, som skal nyttast som tilkomst til gbnr. 23/106 frå Frekhaugskogen, men vere stengt for gjennomgang til bustadområdet B2 i Løypetona. Under utarbeiding av reguleringsplanen har ein dermed vurdert det slik at tilkomst via Frekhaugskogen er ei god løysing for denne eigedomen. Det same må gjelde for gbnr. 23/568, som er delt i frå gbnr. 23/106, ettersom det alternativt kunne vore bygd ein tomannsbustad på gbnr. 23/106, det vil seie med same antal bueiningar som no er omsøkt.

På bakgrunn av det ovannemnde er tilkomst via Frekhaugskogen fram til gbnr. 23/568 i samsvar med reguleringsplanen, og Losnedahl sin merknad på dette punktet vert ikkje nærare vurdert. Administrasjonen vil gjere merksam på at nabovarselet, og søknad journalført 21.6.2017, gjaldt ein einebustad med utleigedel. Etersom deling av gbnr. 23/106 (saknr: 425/2015, datert 4.1.2016) vart gitt under føresetnad av at det skulle byggjast ei bueining på kvar av eigedomane, vart søknaden endra til å gjelda ein einebustad utan utleigedel. Det omsøkte tiltaket medfører dermed inga trafikkauke ut over det som reguleringsplanen legg opp til.

Gbnr. 23/106 har tinglyst vegrett over gbnr. 23/107 fram til den kommunale vegen i Frekhaugskogen som er open for allmenn ferdsel. Eigedomen har dermed sikra tilkomst, jf. pbl § 27-4.

Situasjonsplan datert 21.8.2017 legg opp til ei felles oppkøyrslle mellom gbnr. 23/106 og 23/568. Meland kommune føreset at det vert tinglyst gjensidig vegrett for oppkøyrsla før det vert søkt om mellombels brukskløyve eller ferdigattest for tiltaket.

Tilkopling til kommunalt VA-anlegg:

Det er søkt om tilkopling til kommunalt VA-nett i samsvar med søknad med vedlegg frå Stendal VVS AS, journalført motteke 21.6.2017.

Meland kommune godkjenner omsøkt plassering av vass- og avlaupsleidningar, men set som vilkår at leidningane vert plassert i vegen så langt mot venstre som mogleg, i retning Frekhaugskogen. Graving og plassering må ikkje medføre ulemper for naboane i form av hindra tilkomst til deira eigedomar. Vidare set vi som vilkår at eksisterande veg skal tilbakeførast i den stand han er før arbeidet vert sett i gong.

Tilkopling er sikra i samsvar med pbl §§ 27-1 og 27-2.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 21.6.2017. Ansvarleg i byggjesaker står inne for at tiltaket vert utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av denne lov, jf. pbl § 23-1.

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.

Sikringstiltak:

Ettersom det er kome merknad om ulemper som kan oppstå for naboar ved utbygginga, finn administrasjonen grunnlag for å vise til pbl § 28-2 som legg til grunn at «[b]ygge- eller rivingsarbeid, graving, sprenging eller fylling kan ikke igangsettes utan at de ansvarlige på forhånd har truffet nødvendige tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eigedom, og for å opprettholde den offentlige trafikk.»

Administrasjonen finn ikkje grunnlag for å vurdere merknaden nærare.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 løyve til oppføring av einebustad på gbnr. 23/568, jf. søknad journalført motteke 21.6.2017 med reviderte teikningar journalført 23.8.2017.

Vidare gir Meland kommune i medhald av pbl § 19-2 andre ledd dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad på 17% BYA for oppføring av einebustad med totalt 18,06% BYA som omsøkt på gbnr. 23/568, jf. søknad journalført motteke 21.6.2017.

Plassering skal vere som vist på vedlagte situasjonsplan journalført motteke 23.8.2017 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, på følgjande vilkår:

- *Leidningane skal plasserast i vegen så langt mot venstre som mogleg, i retning Frekhaugskogen.*
- *Graving og plassering av leidningane må ikkje medføre ulemper for naboane i form av hindra tilkomst til deira eigedomar.*
- *Eksisterande veg skal tilbakeførast i den stand han er no, før det vert gitt mellombels bruksløyve eller ferdigattest til tiltaket.*

Topp overkant golv og topp mønehøgd skal vere på respektivt kote +22,30 moh og +28,97 moh, med toleransekrav i vertikalt plan på +/-20 cm, jf. vedlagte situasjonsplan og snitteikningar journalført motteke 23.8.2017. 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).

Dei opplysningane om byggjetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf. matrikkelova. Matrikkelen er det offisielle registert for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.

Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, jf. ovanfor.

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.

Det må tinglyst ein gjensidig vegrett for oppkøyrsla mellom gbnr. 23/106 og 23/568 før det vert søkt om mellombels brukskløyve eller ferdigattest for tiltaket.

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

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

Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune vil bli underretta om dispensasjonsvedtaket for vurdering av klagerett.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

A10 Situasjonsplan

A40 Fasader

A30 Snitt

Reviderte teikningar GBNR 23/568

Reviderte teikningar GBNR 23/568

Kopi til:

Torstein Losnedahl

Mottakere:
Arkoconsult AS

Postboks 103 5291

VALESTRANDSFOSSEN