



Iec-Hus AS
Karl Petter Aass
Smålonane 2
5353 STRAUME

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/88 - 18/1491

Saksbehandlar:
Merethe Tvedt
merethe.tvedt@meland.kommune.no

Dato:
31.01.2018

Godkjenning- GBNR 23/34 - Dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad og løyve til oppføring av einebustad - Løypetona

Administrativt vedtak. Saknr: 20/2018

Tiltakshavar: Lena Melanie Steinhoff
Ansvarleg søkjar: Iec-Hus AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

IEC-HUS AS har søkt om rammeløyve til oppføring av einebustad med integrert garasje og utomhusareal med murer på gbnr 23/34 i Løypetona i Meland kommune. I samband med rammeløyve blir det søkt om dispensasjon frå tomteutnytting (TU) fastsatt i reguleringsplanen på 17 %. TU avvik med 2,5 %.

Den omsøkte eigedomen er matrikkelført med eit areal på 1611 m². Lena Melanie Steinhoff og Eivind Namdal er eigar av eigedomen. Slik bustaden er prosjektert er den avhengig av dispensasjon frå reguleringsplanen i forhold til tomteutnytting.

Den omsøkte bustaden går over eit plan, med takterrasse. Samla bebygd areal (BYA) på 283,3 m², og samla bruksareal (BRA) på 249,9 m². Dette er 2,5 % større enn det gjeldande reguleringsplan opnar for. Det er difor søkt om dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad. Topp overkant golv og topp mønehøgde/rekkverk takterrasse er oppgjeve til høvevis +29,55 moh og 33,97 moh.

Det vert vist til søknad m/vedlegg journalført motteke 11.1.2018.

Postadresse

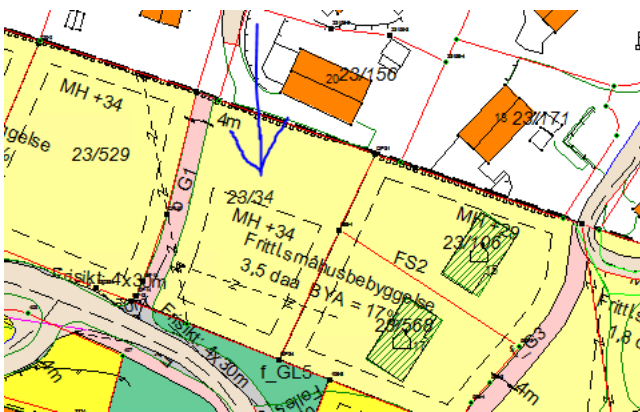
postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

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



Høring og klagerett for sektormynde:

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

Nabovarsling:

Tiltaket har vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er motteke to merknader i saka.

Eigar av gbnr 23/529, Kamil og Marit Suzanne Daibes, skriv:

Vi eier tomt på Frekhaug Gnr.23 Bnr.529

Vi har fått nabovarsel. fra Gnr.23 Bnr.34 Løypetone 5918 FREKHAUG Eier Namdal Eivind Eikanger. Gnr.23 Bnr 34 Søker om Dispansasjon fra reguleringplanen. Naboen søker nok en gang om å bygge huset utenfor grensene.

Søknaden er sendt av IEC-HUS AS ved Karl petter Aass. Jeg er usikker om det er etablert sak hos dere. Det står ikke saksnr.

Vi er lei og fortvilt over denne saken. Vi har fått brev med vedtak om at denne saken er ferdig etter at saken har vart hos fylkesmannen.

Vi ønsker at våre naboer skal forholde seg til reguleringsplanen for Løypetona.

Ansvarleg søkjar IEC-HUS har kommentert merknaden saman med innsendt søknad:

Dette er en veldig rund merknad hvor det uttrykkes at de ønsker at tiltakshaver skal forholde seg til reguleringsplanen og at man ikke skal bygge huset utenfor grensene. Boligen plasseres ikke utenfor grenser i planen. Det er imidlertid mur som er anlagt utenfor 4- meters grense i plan. Aktuell nabo har gitt samtykke for at mur kan plasseres utenfor grensen. Vi forholder oss stort sett til reguleringsplanen, men det avviker på grad av utnyttning. Det er andre tomter i samme reguleringsplan som har fått dispensasjon for utnyttelse vi har derfor søkt dispensasjon for dette forholdet.

Eigar av gbnr 23/171, Øyvind H Oddekalv og Sissel Agasøster, skriv:

Vi viser til tilsend nabovarsel frå IEC Hus AS der det vert søkt om rammeløyving for oppføring av bolighus på gnr 23/bnr 34 i Løypetona. Det vert søkt om dispensasjon frå § 1.5.1 i

reguleringsbestemningane for området som gjeld utnyttingsgraden av tomta. I reguleringsbestemningane er maksimal utnyttingsgrad 17 %, her blir det søkt om ein utnyttingsgrad på 19,5 %. Det er tidlegare søkt om to dispensasjonar for denne tomta, begge er blitt avviste.

Vi har tidlegare gått i mot at det blir gitt dispensasjon frå reguleringsbestemningane for denne tomta, m.a grunna at dette er fortetting i eit allerede etablert bustadområde. I slike saker er det viktig at reguleringsplanar i størst mogleg grad blir følgde, sidan nye tiltak i allerede etablerte område i utgangspunktet kan vere problematiske. Vi oppfattar no at omsøkt tiltak held seg innanfor reguleringsplanen si byggehøgde.

I utgangspunktet ønskjer vi at det ikkje blir gitt dispensasjon i denne saka. Ein auke i utnyttingsgraden på 2,5 prosentpoeng vil utgjøre eit areal på 36,5 kvadratmeter, noko som framstår som mykje. Gnr 23/bnr 34 er ei stor tomt (1452 kvadratmeter), og å auke utnyttingsgraden med 2,5 prosentpoeng vil vere eit stort avvik i eit allerede etablert bustadområde som Jonsokgrenda er. Vi vurderer det slik at ulempene ved dette er klart større enn føremonene til tiltakshavar. Det vil vere fullt mogleg å oppføre eit funksjonelt hus innanfor reguleringsplanen sine bestemningar, noko som vi må anta var vurderinga når reguleringsplanen vart vedtatt.

I dei tilsende teikningane er det og skildra fleire murar rundt bustaden. Det er vanskeleg å få skikkeleg inntrykk av korleis desse vil framstå når dei er oppførte. Slik vi forstår det vil den største muren ha ei høgd på kring 3,5 m på det høgaste. Vi forutset med at alle murar o.l vil vere innanfor det som reguleringsplanen tillet.

Konklusjon: Vi ønskjer ikkje at det blir gitt dispensasjon frå reguleringsplanen sine bestemningar som gjeld utnyttingsgraden for gnr 23/bnr 34, jf vurderingane over. Til slutt vil vi leggje til at det vi forutset at oppføringa av murar, og huset elles skjer innanfor bestemningane i reguleringsplanen og elles bestemningane i plan- og bygningslova.

Ansvarleg søkjar IEC-HUS har kommentert merknaden saman med innsendt søknad:

Det har vært mye historikk i denne saken og det har vært mange tegninger som har vært nabovarslet og det er forståelig at nabo er bekymret for hva som kommer på denne tomten. Tiltaket er i midlertidig nå senket med en etasje for å imøtekomme Oddekalv sin tidligere merknad (tidligere sak). Det er innhentet avstandserklæring mtp. murer og det avklart med byggesak at bestemmelse eksempelvis 1.8 at byggrenser gjeler bygg. Det at mur er plassert utenfor denne grenser utløser ikke dispensasjon så lenge det foreligger avstandserklæring noe det gjør i denne saken.

Vedrørende utnyttelsesgrad er vi uenige at dette er en stor overskridelse og det er blitt gitt dispensasjoner i feltet. Eksempel vis.

Gbnr. 23/258 dispensasjon gjeldende bestemmelse 17% innvilget dispensasjon 20,29%
Gbnr. 23/106 dispensasjon gjeldende bestemmelse 17% innvilget dispensasjon 17,63%
Gbnr. 23/5668 dispensasjon gjeldende bestemmelse 17% innvilget dispensasjon 18,06%

Vi mener derfor at intensjonen bak planen har mistet sin kraft og det kan åpnes opp for å gi

dispensasjon i denne saken. Vi legger likhetsprinsippet til grunn for vår behandling. Boligen er godt tilpasset tomten og man har valgt å legge garasje i boligkroppen slik at man ivaretar god utearealer. Muren som kommer øst for eiendommen vil oppføres i klasse a stein. Dette vil gjøre slik at muren ikke blir skjemmende.

Dispensasjonsdrøftelse

I reguleringsbestemmelsene § 1.5.1 henvises det til reguleringsplankartet for bestemmelser vedr. utnyttelse. På reguleringsplankartet fremkommer det at det for den aktuelle tomten er tillatt maksimal utnyttelse på 17%TU. Det omsøkte tiltaket er prosjektert med en utnyttelse på 19,5%. Det søkes således om dispensasjon fra reguleringsplankartet vedr. utnyttelse på 2,5%

Dispensasjon

I forbindelse med søknad om oppføring av bolig på ovennevnte eiendom, søker vi om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes vedrørende utnyttelsesgrad. § 1.5.1 Reguleringsbestemmelsene sier: 1.5 Grad av utnytting 1.5.1 Grad av utnytting er vist på plankartet som prosent bruksareal (% BRA) eller prosent bygd areal (% BYA). Parkeringsareal i p-anlegg og på terreng inngår i bruksarealet. Gjeldende plankart sier 17% for denne tomten. FS2 Planlagt bolig vil ha en utnyttelsesgrad på 19,5% og det søkes derfor dispensasjon i saken. Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i ny plan- og bygningslovs (plandelen) kapittel 19. Loven fastslår følgende i § 19-2: Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset i ny lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det må i tillegg foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Ved en vurdering av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 1.5.1 bør man følgelig stille seg spørsmålet om hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, om fordelene er større enn ulempene samt om hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. I den forbindelse anføres følgende: Hensynet bak formålet reguleringsplanen er å sikre en helhetlig og harmonisk bygningsmasse i området, og forhindre ukontrollert oppføring av boliger og garasjer som forringer det estetiske inntrykket. Det er gjort konkrete vurderinger ved valg av bolig, og viktige faktorer for valget har vært at: Boligen tilpasses eksisterende bebyggelse i området. Det er tilstrekkelig gode uteoppholdsarealer på eiendommen Boligens størrelse og plassering på tomte medvirker til at tiltaket ikke vil virke ruvende eller gi inntrykk av for mye bygningsmasse på eiendommen. Boligen vil ikke være til vesentlig sjananse for naboer. Et avvik fra utnyttelsesgrad på 2,5% vil vanskelig kunne ses med det blotte øyet og kan heller ikke sies å tilsidesette bestemmelsen vesentlig. Reguleringsplaner er generelle planer som ikke vil passe like godt i alle saker, og de vil derfor måtte dispenseres fra i en del tilfeller etter en konkret vurdering, som tilfellet i denne saken. Det er åpnet opp for dispensasjoner i feltet henviser til gbnr. 23/528, 23/106 og 23/568. Man har også i utregning av utnyttelse trukket ifra gangvei som er på tomten. Kunne man ha medregnet dette ville utnyttelsen vært på ca 17%. Med bakgrunn i ovennevnte anføres at dispensasjon ikke vil stride med hensynet bak bestemmelsen, og fordelene må kunne sies å oppveie bakdelene.

Vil avslutningsvis vise til Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) (lovforarbeidene) vedrørende dispensasjon:

2.3.14 Dispensasjon: Bygningslovutvalget vurderer endringer i gjeldende lov § 7 for byggesaksdelen. Den praktiske bruk av dispensasjonsreglene har etter Bygningslovutvalgets oppfatning vist at det er behov for å kunne fravike plan og bygningslovens regelverk i enkeltsaker for å få gode og hensiktsmessige løsninger. Selv om slike avvikende løsninger går ut over reglens forutberegnelighet, tilsier hensynet til en fleksibel og effektiv byggesaksbehandling at dispensasjonsinstituttet opprettholdes. For å få til en god og hensiktsmessig løsning i dette tilfellet, søkes det om dispensasjon fra utnyttelsesgrad for oppføring av tiltaket som omsøkt.

Habilitet:

Øyvind H. Oddekav er ordfører i Meland kommune, og er etter Forvaltningslova (Fvl) § 6 første ledd bokstav a) part i saka. Ettersom han er ugild til å handsame saka, kan avgjerd i saka heller ikkje treffast av ein direkte underordna i same forvaltningsorgan, jf. Fvl § 6, tredje ledd, jf. første ledd.

Rådmannen er øvste leiar for den samla kommunale administrasjon, jf. Kommunelova § 23, og den som har instruksjonsmynde over ansatte i kommuneadministrasjonen. Ettersom ordfører ikkje har same instruksjonsmynde ovanfor administrasjonen, kan administrasjonen ikkje sjå at vi er inhabile til å fatta avgjerd i denne saka, jf. Fvl § 6 tredje ledd.¹

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Eigedomen er regulert av *Reguleringsplanen for Løypetona (arealplan-id: 125620070001)* til frittliggjande småhusbebyggelse, F2. Oppføring av ein bustad med garasje er i samsvar med arealformålet på eigedomen.

Plankartet legg til grunn ei maksimal utnyttingsgrad (TU) på 17% BYA på eigedomen. Den omsøkte eigedomen er på 1611 m². Ettersom arealet som er regulert til gangveg (o_G1) ikkje skal bebyggast, har ansvarleg søkjar tatt utgangspunkt i ein tomtestørrelse på 1452 m² ved utrekning av TU. Reguleringsplanen opnar for at gbnr 23/34 kan nytta regulert gangveg som tilkomstveg til bustaden, difor er det berre 159 m² som er trekt ut av matrikulert tomteareal ved utrekning av TU. Resten av arealet regulert til o_G1 blir nytta til tilkomstveg, og difor medrekna i tomtearealet.

Eigedomen kan etter dette bebyggast med eit areal på 246,94 m² i samsvar med reguleringsplanen. Ei utnytting på 283,3 m², som omsøkt, inneber at eigedomen vert bebygd med 19,5 %BYA. 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

¹ Kommunal og regionaldepartementet sin rettleiar om habilitet i kommune og fylkeskommune, s 14.

gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.²

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 søkjar meiner det er grunnlag for å gje dispensasjon og har grunngeve søknaden slik:

Hensynet bak formålet i reguleringsplanen er å sikre en helhetlig og harmonisk bygningsmasse i området, og forhindre ukontrollert oppføring av boliger og garasjer som forringer det estetiske inntrykket.

Det er gjort konkrete vurderinger ved valg av bolig, og viktige faktorer for valget har vært at:

- Boligen tilpasses eksisterende bebyggelse i området.
- Det er tilstrekkelig gode uteoppholdsarealer på eiendommen.
- Boligens størrelse og plassering på tomte medvirker til at tiltaket ikke vil virke ruvende eller gi inntrykk av for mye bygningsmasse på eiendommen.
- Boligen vil ikke være til vesentlig sjenanse for naboer.
- Et avvik fra Utnyttelsesgrad på 2,5% vil vanskelig kunne ses med det blotte øyet og kan heller ikke sies å tilsidesette bestemmelsen vesentlig.
- Reguleringsplaner er generelle planer som ikke vil passe like godt i alle saker, og de vil derfor måtte dispenseres fra i en del tilfeller etter en konkret vurdering, som tilfellet i denne saken.
- Det er åpnet opp for dispensasjoner i feltet henviser til gbnr. 23/528, 23/106 og 23/568.
- Man har også i utregning av utnyttelse trukket ifra gangvei som er på tomten. Kunne man ha medregnet dette ville utnyttelsen vært på ca 17%

Med bakgrunn i ovennevnte anføres at dispensasjon ikke vil stride med hensynet bak bestemmelsen, og fordelene må kunne sies å oppveie bakdelene. Vil avslutningsvis vise til Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) (lovforarbeidene) vedrørende dispensasjon:

2.3.14 Dispensasjon: Bygningslovutvalget vurderer endringer i gjeldende lov § 7 for byggesaksdelen. Den praktiske bruk av dispensasjonsreglene har etter Bygningslovutvalgets oppfatning vist at det er behov for å kunne fravike plan og bygningslovens regelverk i enkeltsaker for å få gode og hensiktsmessige løsninger. Selv om slike avvikende løsninger går ut over reglenes forutberegnelighet, tilsier hensynet til en fleksibel og effektiv byggesaksbehandling at dispensasjonsinstituttet opprettholdes.

For å få til en god og hensiktsmessig løsning i dette tilfellet, søkes det om dispensasjon fra utnyttelsesgrad for oppføring av tiltaket som omsøkt.

Administrasjonen kan ikkje sjå at ein dispensasjon frå 17% til 19,5% BYA vil innebere at formålet bak regulert TU blir vesentleg sett til side. Tiltaket er prosjektert innafor regulerte byggelinjer og i tråd med fastsatt mønehøgde. På tomten er det regulert inn ein offentleg gangveg G_1 som strekker seg langs eigedomsgrensa i vest. Arealet som er regulert til gangtilkomst skal ikkje reknast med i %TU ved utrekning av tomteutnyttinga for bustadtomten.

² Ot.prp. nr 32 (2007-08) s. 242

Ansvarleg søkjar viser til at dersom gangarealet hadde vert medrekna i tomtearealet, hadde %TU vore innanfor kravet på 17 %. Administrasjonen meiner ikkje at dette i seg sjølv gjer grunnlag for å dispensere frå planen, men ser argumentasjonen i forhold til inntrykket ein får av bygningsmassen på eigedomen i forhold til lys/luft mellom bebyggelsen, tomteutnytting og fortetting. Sidan dette arealet er ein del av gbnr 23/34 men forblir ubygd.

Historikk:

Det vert vist til tidlegare sakshistorikk for eigedomen, der administrasjonen har avslått både søknad om reguleringsendring og dispensasjon knytt til byggehøgde og byggjegranser på gbnr 23/34. Avslaget var blant anna begrunna med at avviket gjaldt frå ein relativ ny reguleringsplan, der det gjennom nyleg vedtatt føresegnar og plankart var gjort bevisste grep med byggjegranser, utnyttingsgrad og mønehøgde på tomtane for å få ei kontrollert utbygging av delfeltet, som grensar til eksisterande bustadfelt i Frekhaugskogen. Og vidare til ny utbygging av konsentrert bebyggelse i Løypetona. Delfeltet er regulert til småhusbebyggelse, F2 i Løypetona planen, og ligg mellom desse utbyggingsområda. I planarbeidet er det lagt vekt på at delfeltet skal utbyggast med ei lav utnytting samanlikna med dei andre områda i Løypetona, slik at ein sikrar ein god overgang og tilpassing mellom ny bebyggelse og eksisterande bustadfelt på Frekhaug.

Merknadene frå nabo poengterer at dispensasjonen gjeldt frå ein ny reguleringsplan, og at dispensasjonen inneber ei overskriding frå plan på 36 m² BRA. I forhold til at det er terrengforskjeller på tomtane, og at tiltaket er plassert innanfor regulerte byggelinjer og høgde, ser ikkje administrasjonen at naboulempene i forhold til auking av tomteutnyttinga medfører store ulemper.

Når det gjeldt utsiktstap vil ikkje det gjere seg meir gjeldande i dette tilfellet, då plassering og høgde igjen er bunden til byggegrenser og mønehøgde i planen. Administrasjonen meiner lys/luft forhold er godt tilpassa tomten med garasje integrert i bustaden. Saman med at utnyttinga synes å vera hensiktsmessig i forhold til eigedomens størrelse, utforming og dei restriksjonane med byggjegransene og høgde som ligg i kartet for eigedomen, finn administrasjonen at det i dette tilfelle føreligg fleire fordelar enn ulemper ved å gje dispensasjon. På bakgrunn av dette finn administrasjonen at det er grunnlag for å gje dispensasjon her, jf. Pbl § 19-2.

Plassering, høgde og avstand til nabogrense:

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

Reguleringsplan for Løypetona bustadområde legg til grunn at maks mønehøgde er vist på plankartet, jf. planføresegn 1.11.1, og i følgje kartet kan bustaden innanfor felt FS2 ha ei maks mønehøgde på kote +34 moh. Omsøkt mønehøgde/høgste punkt takterrasse er på kote +33,97 moh, og kan godkjennast i samsvar med gjeldande reguleringsplan, jf. pbl § 29-4 første ledd.

Vidare er einebustaden omsøkt plassert innanfor regulerte byggjegranser. Forstøtningsmurer er plassert utenfor byggegrensene, men i tråd med reguleringsplanen då den omtaler bygg. Det ligg føre erklæring frå eigar av gbnr 23/106 om løyve til oppføring av mur 1 meter frå felles grense. Administrasjonen godkjenner omsøkt plassering i samsvar med pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a).

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 tomten:

Det følger 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, motorsykler, sykler og liknande.»

I følge 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 følger 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 3.2.1 til Reguleringsplanen for Løypetona bustadområde legg til grunn at regulert gangveg G1 som ligg på gbnr 23/34, er offentlig. Køyning til FS1 og gnr./bnr. 23/34 er tillate, men det skal ikkje vera gjennomkøyning til Jonsokgrenda. Planen legg dermed opp til at det skal vera kjørbar gangveg for gbnr 23/34.

Situasjonsplanen journalført motteke 11.1.2018 viser at avkjøringa frå gangvegen til bustaden er prosjektert slik at den ikkje hindrar vidare opparbeiding av gangvegen G_1. Tiltaket er i tråd med reguleringsplanen.

Tilkopling til kommunalt VA- anlegg:

Det er ikkje søkt om tilkopling til VA. Saman med søknad om igangsettingsløyve må søknad om tilkopling til kommunalt VA sendast inn.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 10.1.2018. 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 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.

VEDTAK:

«Meland kommune gjev i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 rammeløyve for oppføring av einbustad med integrert garasje og murer på gbnr 23/34, jf. søknad journalført motteke 11.1.2018.

Vidare gjev Meland kommune i medhald av pbl § 19-2 andre ledd dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad på 17 % BYA for oppføring av einebustad med totalt 19,5 % BYA som omsøkt på gbnr 23/34, jf. søknad journalført motteke 11.1.2018.

Plassering skal vera som vist på vedlagte situasjonsplan journalført motteke 11.1.2018 og med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm. Minstekravet på 4 meter til nabogrense er likevel absolutt, jf. pbl § 29-4 dersom ikkje anna er sagt ovanfor.

Topp overkant golv og topp mønehøgde/høgste punkt takterrasse skal vera på respektivt kote 29,25 moh og 33,97 moh, med toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm, jf. vedlagte situasjonsplan og snitteikningar journalført motteke 11.1.2018. For utforminga 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. matrikellova. 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».

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

Merethe Tvedt
rådgjevar byggjesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Merknad til nabovarsel GBNR 23/34
05 1170326++Arkitekttegninger++14.12.2017
04 1170326++Situasjonsplan++14.12.2017
001 1170326_Følgjebrev.docx
Søknad om tillatelse til tiltak GBNR 23/34

Kopi til:

Kamil Daibes			
Øyvind Helland Oddekalv	Frekhaugskogen 13	5918	FREKHAUG

Mottakarar:

Eivind Eikanger Namdal	Mykingvegen 153	5913	EIKANGERVÅG
Iec-Hus AS	Smålonane 2	5353	STRAUME
Iec-Hus AS	Smålonane 2	5353	STRAUME
Lena Melanie Steinhoff	Nedre Mølster 3A	5705	VOSS
Iec-Hus AS	Smålonane 2	5353	STRAUME
Lena Melanie Steinhoff	Nedre Mølster 3A	5705	VOSS