



TysseLand Arkitektur AS
Valkendorfs-gaten 9
5012 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/3044 - 18/5401

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

Dato:
20.03.2018

Godkjenning - GBNR 23/567 - Dispensasjon for plassering i strid med regulert byggjegrænse og frå regulert avkøyering, samt løyve til oppføring av tomannsbustad - Elvaåsen

Administrativt vedtak. Saknr: 63/2018

Tiltakshavar: Boligbygg Vest AS
Ansvarleg søkjar: TysseLand Arkitektur AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

TysseLand Arkitektur AS har på vegne av tiltakshavar, Boligbygg Vest AS, søkt om løyve i eitt trinn for oppføring av tomannsbustad på gbnr. 23/567 i Elvaåsen, Meland kommune. Saka omfattar søknad om løyve til tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg. Fordi omsøkt plassering kjem i strid med regulert byggjegrænse er det i tillegg søkt om dispensasjon frå byggjegrænsa. Fordi eine avkøyeringa til eigedomen er i strid med regulert avkøyering, er det søkt om dispensasjon for å etablere to avkøyeringar.

Ved frådelling vil eigedomen ha eit areal på om lag 587 m². Det er søkt om løyve til oppføring av tomannsbustad over to plan, samt takterrasse, med samla bebygd areal (BYA) på 182 m². Dette er innanfor gjeldande regulert utnyttingsgrad på %-BYA = 35%. Planeringshøgde er oppgjeve til kote +37 moh.

Det vert vist til søknad om rammeløyve med vedlegg, journalført motteke 12.12.2017, revidert med søknad i eitt trinn, journalført 26.2.2018, og søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrænse, journalført 15.3.2018, og søknad om dispensasjon frå regulert avkøyering, journalført 19.3.2018.

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



Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første og andre ledd, men det er ikkje kome merknadar til tiltaket. Dispensasjonssøknadane har ikkje vore nabovarsla, men administrasjonen finn ikkje grunnlag for å krevje særskilt nabovarsling av desse, jf. pbl § 21-3 andre ledd.

Høyring:

I denne saka vurderer administrasjonen det slik at omsøkte dispensasjonar ikkje får innverknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknadane har difor ikkje vore sendt til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune på høyring. Ein dispensasjon vil bli sendt til sektormynde for klagevurdering. Vedtaket er difor ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Den omsøkte eigedomen ligg innanfor område BK13 som er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i Reguleringsplan for Elvaåsen, planid: 125620110003, sist revidert ved godkjenning om mindre reguleringsendring i vedtak datert 6.3.2018, saksnr. 17/2959. Oppføring av tomannsbustad er dermed i samsvar med regulert formål.

Plassering, høgd og avstand til nabogrense:

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

Planføresegn § 3.1 nr. 2 i Reguleringsplan for Elvaåsen legg til grunn at maks mønehøgd skal vere 9m over planeringsnivå, med utgangspunkt i regulert planeringsnivå. Regulert planeringsnivå på omsøkte eigedom er på kote +37 moh.

Det er søkt om ei høgdeplassering på kote +37 moh. Kommunen kan godkjenne omsøkt høgdeplassering i samsvar med reguleringsplanen, jf. pbl § 29-4 første ledd.

Bygningen har ei mønehøgd på 8,4 m, målt frå gjennomsnittleg planert terrengnivå, og kan godkjennast i samsvar med reguleringsplanen, jf. pbl § 29-4 første ledd.

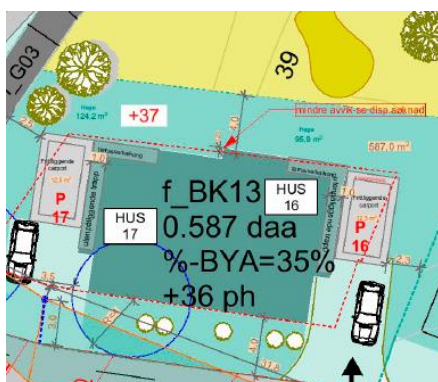
Vidare er bygningen omsøkt plassert 0,25 m utanfor regulert byggjegrænse mot nord. Skal omsøkt plassering godkjennast må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå regulert byggjegrænse.

- Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak regulert byggjegrænse må etter dette ikkje bli «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 «[l]oven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.»

Ansvarleg søkjar har grunngeve dispensasjonssøknaden slik:

- I forbindelse med omprosjektering av internveier på Elvaåsen ble det søkt om en mindre reguleringsendring som ble vedtatt 06.03.2018
- Etter at planen ble godkjent av kommunen har ansvarlig søker justert plassering av bygg på BK13 og sendt inn justert materiale iht. til dette.
- Justering av grense i plan ble foretatt mot vei, og grense mot lekeplass Lek02 for å opprettholde areal for BK13.
- Grense mot gangsti og nabo på BK12 ble uendret.
- Ansvarlig søker fikk underlag, plankart fra OPUS plankonsulent for å kontrollere plassering av bygget iht til nye grenser og søkt om denne plasseringen i byggesøknad.
- Ved kontroll av byggesak mot innsendt materiale for søknad om oppføring av tomannsbolig på BK13 har saksbehandler avdekket et avvik på husplassering innenfor byggegrense.
- Ved kontrollmåling av bolig mot oppdatert dwg grunnlag og koordinater så viser det seg at bygget går ca 0,1m utenfor grense mot vei og mot lekeplass.
- Linjetykkelse i dwg grunnlag tilsvarer ikke linjetykkelse i pdf-plankartet og huset er plassert innenfor yttergrense av linje i pdf plankart slik vist på illustrasjon nedenfor.
- Ansvarlig søker foreslår at bygget justeres slik avviket blir kun mot Lek02. Dette vil ikke få en visuell eller reell effekt på aktuelt uteområde og lekeplass.
- Som diskutert med saksbehandler på telefon 15.03.2018 ønsker saksbehandler ikke å dispensere fra nylig godtatt plan med et så lite avvik men for ordens skyld må avviket kontrolleres og det søkes derfor om dispensasjon fra ovennevnte punkter.
- Justeringen tilsidesetter ikke planens intensjon i nevneverdig grad.



Byggjegrænser er i hovudsak satt for å sikre avstand mellom bygg på eigedomane, slik at branntekniske krav, samt omsyn til lys og luft mellom eigedomar, vert ivareteke. Ettersom byggjegrænsa i dette tilfellet er

satt mot areal som er regulert til leikeplass, kan administrasjonen ikkje sjå at formålet vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet.

Når det gjeld vilkåret om at fordelane må vere «klart» større enn ulempene er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal til leggjast vekt. Det er i seg sjølv ei ulempe å dispensere frå ein reguleringsplan som nyleg har vore gjennom ei mindre endring. På den andre sida er avviket frå regulert byggjegrænse i dette tilfellet lite, og vil ikkje få konsekvensar for utnyttinga av leikeområdet, Lek02.

På bakgrunn av det ovanneemde vurderer administrasjonen det slik at vilkåra for å kunne gje dispensasjon frå regulerte byggjegrænser er oppfylt i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Utnyttingsgrad og parkering:

Revidert plankart legg til grunn ei maksimal utnyttingsgrad (TU) på 35% BYA. Det er søkt om ei utnyttingsgrad på 34,07. Tiltaket er dermed i samsvar med gjeldande krav i reguleringsplanen i høve utnyttingsgrad.

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, motorsykler, sykler o.l.».

Planføresegn § 3.1 pkt. 2 legg til grunn at det skal vere ei parkeringsdekning for bustadane på minimum 1,5 plass per bustad. Vidare skal det etablerast minimum 2 sykkelparkeringsplassar innandørs for kvar buening. Sykkelparkeringsplassane kan vere i felles anlegg eller i bod.

Det omsøkte tiltaket stettar regulerte krav til parkering, jf. planføresegn § 3.1 punkt 2. Vedlagte situasjonskart viser carportar på eigedom, i form av tilbygg til tomannsbustaden. Meland kommune presiserer at carportane som vist ikkje er ein del av føreliggjande søknad. Som vist på kartet vil carportane kome i konflikt med regulert byggjegrænse. Det kan difor ikkje påreknast å få godkjent søknad om løyve til å føre opp carportar med denne plasseringa.

Tilkomstveg:

Det følgjer av pbl § 27-4 at før «oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret 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.»

BK13 skal ha tilkomst via regulert veg o_KV01, f_KV08 og f_KV11.

Avkøyring:

I plankartet til Reguleringsplan for Elvaåsen viser avkøyringar til eigedomane med piler. I teiknforklaringa til plankartet er avkøyringane vist som juridiske tekstar, line- og punktymbol.



Som vist på kartet er det berre regulert ei avkøyring til eigedomen. Ettersom plassering av avkøyringa er juridisk bindande, er det søkt om dispensasjon for å opparbeide to avkøyringar på eigedomen, jf. søknad journalført 19.3.2018.

- Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Vilkåra for å kunne gje dispensasjon er vist til under vurderinga av dispensasjon frå plassering i strid med regulert byggjegrænse.

Ansvarleg søkjar har grunngjeve dispensasjonssøknaden slik:

- *Det søkes om å oppføre en tomannsbolig på BK13 iht til regulert formål-konsentrert småhusbebyggelse.*
- *Det er vist en pil for adkomst til f_BK13 i plankart. Dette er i tråd med foreslått enebolig i planbeskrivelse.*
- *Vårt forslag er å etablere en ny innkjøring slik at tomten får to separate innkjøringer, vist i Figur 2.*
- *Denne løsningen sikrer at mest mulig uteoppholdsareal blir ivaretatt for begge boenheter. Videre vil det etableres en bedre og tryggere adkomst med grøntareal mot vei for begge boenheter.*
- *Innkjøring til hus 16 blir plassert tilnærmet lik som foreslått i plankart.*
- *Dette gir hus 16 et solrikt hageområde mot sør og en vil unngå at innkjøring for hus 17 kommer tett opp mot fasadelivet på huset.*
- *Forslaget sikrer også en god disponering av tomten slik at begge boenheter blir tilgodesett med gode uteoppholdsarealer.*
- *Ansvarlig søker var 16.03.2018 på befaring på tomten. Vår vurdering er at foreslått ny innkjøring vil bli oversiktlig og med god sikt begge veier, vist i Figur 2.*
- *KV11 leder videre frem til 9 boenheter, rekkehus og tomannsboliger og er en blindvei. Slik vi ser det vil ikke to innkjøringer til f_BK13 skape en mer krevende vegsituasjon. Vegen er på dette punktet oversiktlig og forsvarlige siktlinjer vil bli ivaretatt.*
- *Avkjørsel er formet ihht til statens vegvesen sin håndbok.*
- *Slik anser vi fordelene klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon.*

Formålet med å regulere avkøyringar til tomtane er for å sikre tenlege avkøyringar som tilfredsstillar krav til sikt. I forslagsstillar si planskildring var byggjeformålet vurdert for kvar tomt innanfor planområdet. For BK13 var vurderinga at tomten var høveleg for ein bustad. Difor er det også berre regulert inn ei avkøyring til tomten. Ettersom oppføring av tomannsbustad er i samsvar med regulert arealformål og regulert

utnyttingsgrad, kan ikkje administrasjonen sjå at formålet med regulerte avkøyringar vert vesentleg sett til side viss det gis løyve til ei ekstra avkøyring til tomt BK13.

Ulempa ved å gje dispensasjon er at det i planprosessen er vurdert slik at BK13 var eigna for ein einebustad, ikkje ein tomannsbustad. Difor vil ein dispensasjon vere i strid med det som var tenkt for BK13. Fordelane ved å gje dispensasjon er at hus 17 i tomannsbustaden ikkje er avhengig av vegrett forbi hus 16 viss det vert etablert ei eiga avkøyring til hus 17. I tillegg får tomannsbustaden behalde verdifullt uteareal framom bustadane, mot sør. Vidare har ansvarleg søkjar gjort greie for at avkøyringa er i samsvar med Statens vegvesen si handbok 017 sine krav til frisikt.

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer administrasjonen det slik at vilkåra for å kunne gje dispensasjon frå regulert avkøyring til BK13 er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Tilkopling til kommunalt VA-anlegg:

Det er søkt om løyve til tilkopling til kommunalt VA-anlegg i samsvar med søknad med vedlegg frå 123 Rør AS, journalført motteke 12.12.2017, og som vist på situasjonsplan, journalført 15.3.2018.

Meland kommune godkjenner omsøkt plassering av vass- og avlaupsleidningar til eigedomen.

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.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 12.12.2017, med dei endringar som følgjer av endringssøknad journalført 26.2.2018. Ansvarleg i byggjesaker står inne for at tiltaket er 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.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 løyve til oppføring av tomannsbustad på gbnr. 23/567, tomt BK13, jf. søknad journalført motteke 12.12.2017, revidert med søknad i eitt trinn, journalført 26.2.2018.

Vidare gir Meland kommune i medhald av pbl § 19-2 andre ledd dispensasjon frå regulert byggjegrænse for plassering som omsøkt, jf. søknad om dispensasjon journalført 15.3.2018.

Vidare gir Meland kommune i medhald av pbl § 19-2 andre ledd dispensasjon frå regulert avkøyring som omsøkt, jf. søknad om dispensasjon journalført 19.3.2018.

Plassering skal vere som vist på vedlagte situasjonskart journalført motteke 26.2.2018 og med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/-50 cm. Minstekravet på 4 meter til nabogrenser er absolutt, jf. pbl § 29-4, dersom ikkje anna er sagt ovanfor. Trasè for vatn- og avlaupsleidningar vert godkjent.

Planeringsnivået er på kote +37 moh og topp mønehøgdd på kote +45,55 moh, med toleransekrav i vertikalt plan på +/-20 cm, jf. vedlagte situasjonsplan og snitteikningar. For utforming av tiltaket elles vert det vist til vurderinga over og vedlagte plan- og fasadeteikningar.

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).

Før det kan søkjast om ferdigattest eller mellombels bruksløyve må følgjande areal vere ferdig opparbeida i samsvar med reguleringsplanen:

- UA01, UA02, UA 06
- ØK04, ØK05
- G02, G03
- LEK02
- KV11, KV12, KV01 fram til KV08 og KV08 fram til KV11

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, bustadar 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.

Meland kommune godkjenner at eigedomen vert knytt til 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. Ta kontakt med kommunen si driftsavdeling for tilvising av plassering. Melding om dokumentasjon frå utførande røyrleggjar skal sendast til kommunen når tilknyttinga er utført.
- Dersom De ønskjer å leige vassmålar må det gjevast melding om dette til kommunen.
- Gebyr skal betalast i samsvar med gjeldande gebyrregulativ, der tilknytingsgebyret for vatn er kr 20 000,- og for kloakk kr 20 000,- pr. bueining + 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:

A30-04 Snitt D1_15.03.2018

H121

A10-15_Situasjonsplan BK13_15.03.2018

20180316094723

20180316094801

20180316095004

20180316095029

Teikning

Kopi til:

Boligbygg Vest AS

Fagerdalen 4

5039

BERGEN

Mottakere:

Tysseland Arkitektur AS

Valkendorfgaten 5012
9

BERGEN