



Byggm Steinar Thunold AS
Sollsmittet 2
5136 MJØLKERÅEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/664 - 18/9211

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

Dato:
04.06.2018

Avslag - GBNR 9/28, Hjertås - Avslag på søknad om rammeløyve for oppføring av tomannsbustad

Administrativt vedtak. Saknr: 93/2018

Tiltakshavar: Meland Bygg AS
Ansvarleg søkjar: Byggm Steinar Thunold AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1.

SAKSUTGREIING:

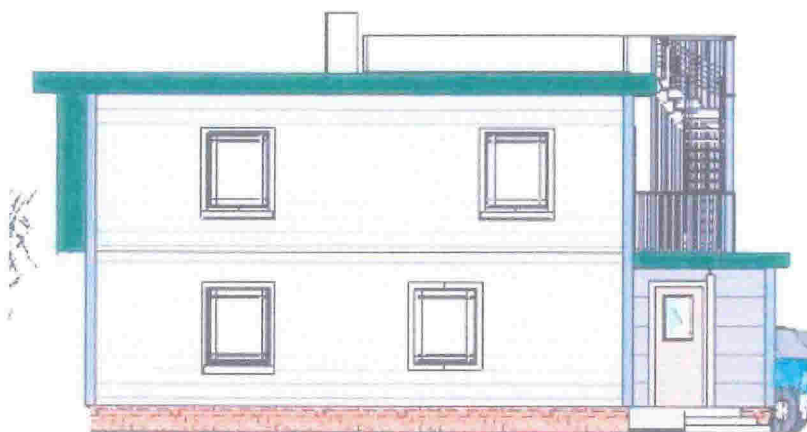
Omsøkt tiltak:

Tiltakshavar Meland Bygg AS, representert ved ansvarleg søkjar Byggmester Steinar Thunold AS, har ved søknad journalført motteke 06.03.2018, supplert sist 26.04.2018 søkt om rammeløyve for oppføring av tomannsbustad på gbnr 9/28 i Meland kommune (hus 1 og 2). Omsøkt bygg er ein tomannsbustad med 2 fulle etasjar og takterrasse, skildra gjennom innsendte fasadeteikningar.

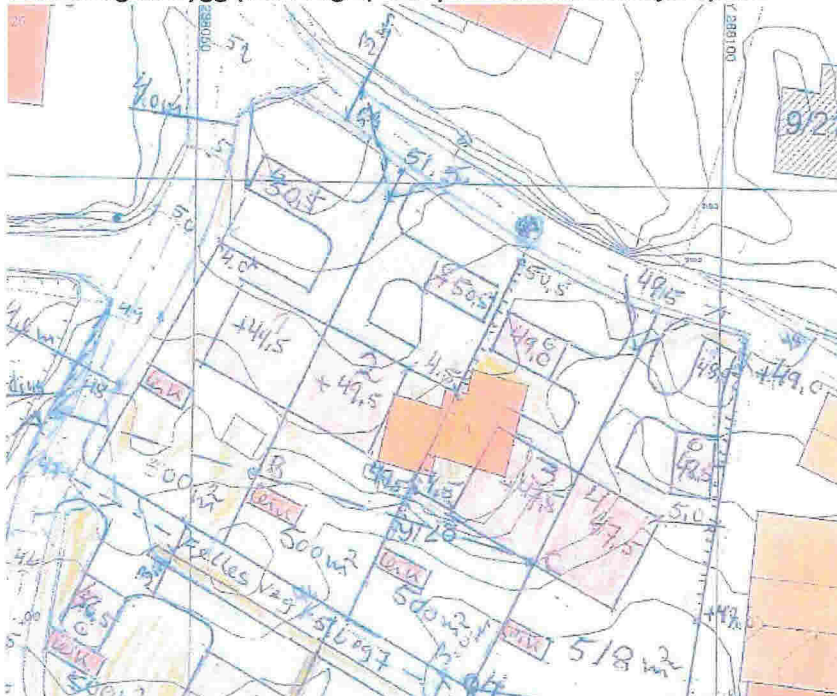
Fasade mot Nord-Aust:



Fasade mot Sør-Aust:



Plassering av bygg (hus 1 og 2) vist på innsendt situasjonsplan:



Søknaden omfattar riving av eksisterande eldre hytte på eigedomen. Vidare omfattar saka søknad om dispensasjon frå regulert maksimalt etasjetal (1½). Derneft er det søkt om tilkopling til kommunalt VA-anlegg og godkjenning av utvida bruk av avkjørsle til kommunal veg.

Bakgrunn:

Omsøkt eigedom er matrikelregistrert med arealstørrelse 3688,5 m² (beregnet areal). Eigedomen blei gjennom vedtak datert 10.04.2017, arkivsakid 17/426, utvida med om lag 450 m². Dette var LNFR-areal som etter dispensasjon blei overført frå gbnr 9/2 til gbnr 9/28 med formål å leggje til rette for bustadbygging på gbnr 9/28.

Det har vore gjennomført førehandskonferanse i saka, samt etterfølgjande korrespondanse og møter mellom utbyggar og administrasjonen før innsending av søknad.

Prosjektet som er planlagt av tiltakshavar på gbnr 9/28 gjeld utbygging av totalt 7 nye bueiningar; 3 tomannsbustader og 1 einebustad. Administrasjonen har – **på nærare konkretiserte vilkår og krav** – gitt rettleiing om at utbygginga truleg kan gjennomførast som fortetting og utan ny reguleringsplan for eigedomen, dersom dei vilkår og krav administrasjonen har rettleia om blir oppfylt (krav forankra i kommuneplanen sin arealdel, KPA).

Føreliggjande søknad stettar ikkje dei krav administrasjonen har stilt for å kunne godkjenne fortetting utan ny reguleringsplan. Dette blei opplyst til søkjar gjennom mangelsbrev datert 22.03.2018. I nemnde skriv blei det opplyst om at følgjande krav måtte stettast:

- Det er ikkje søkt om felles plan for opparbeiding av utomhusareal. Etter gjennomgang av søknaden krev administrasjonen at felles utomhusplan (situasjonsplan) blir utarbeidd og sendt inn i målestokk 1:250, format A3.
- Innsendt situasjonsplan viser ikkje felles leikeareal eller byggjegranser mot veg eller naboeigedomar etter skissert tomtedeling. Administrasjonen vurderer at prosjektet, slik det er omsøkt, ikkje stettar krava i pbl § 28-7 til utomhusareal. Det synast ikkje å vere tatt høgde for areal som går bort i samband med etablering av felles tilkomstveg. Dette må rettast i ny situasjonsplan.
- Det er ikkje søkt dispensasjon frå reguleringsplanen sitt krav til maksimalt 1½ etasje.
- Det synast ikkje å vere tatt høgde for at til naudsynt opprusting av kommunal veg kan gå bort i samband med utbygginga. Dette må rettast i ny situasjonsplan.

Det blei motteke tilleggsdokumentasjon frå søkjar gjennom epost journalført 24.04.2018, mellom anna etterlyst dispensasjonssøknad og situasjonskart i målestokk 1:250. På bakgrunn av denne informasjonen presiserte administrasjonen følgjande:

«På bakgrunn av innsendte vedlegg legger administrasjonen til grunn at de innsendte søknader om tomannsboliger opprettholdes og kreves behandlet på bakgrunn av den dokumentasjonen som nå er sendt inn. Dvs. at man velger å ikke søke om en samlet opparbeiding av utomhusareal som egen søknad, slik administrasjonen har stilt krav om (felles plan for opparbeiding av utomhusareal), men krever at innsendt situasjonsplan aksepteres som tilstrekkelig og at denne behandles sammen med den enkelte byggesøknad. Og videre at man velger å opprettholde søknaden uten felles leikeareal, slik administrasjonen har stilt krav om. Administrasjonen tar dette til orientering og ber om en tilbakemelding dersom dette er feil oppfattet.»

Til dette svarte søkjar i epost motteke 25.04.2018:

Eg kan ikkje sjå at kommunen har noko heimel i lov eller forskrift å krevja samordna opparbeidingsplan for heile området. Kommunen må vurdere innkommen søknad når det gjeld situasjonskartet. Dette kartet stettar alle krav til eit slik kart som kommunen skal ta stode til. Meir detaljerte kart er eit prosjekteringsansvar som ansvarleg prosjekterande og ansvarleg utførande og ansvarleg søkjar har ansvaret for.

Eg meiner at omsøkt leikeplassordning fullt ut er tilfredstillande for det omsyn som kravet til leikeplassar skal ivareta. Dersom leikeplassareala ikkje heilt er i samsvar med gjeldande regelverk i kommuneplanen sin arealdel, ber eg om at omsøkt leikeplassordning likevel blir godkjent grunna dette er eit eldre reguleringsområdet der felles leikeplass er lagd på velaget å utforma og ikkje på den einiskilde utbyggjar. Dispensasjon bør derfor kunne gjevast. Eg ber derfor om at søknaden vert handsama i samsvar med innsendte dokument.

Saksbehandlingsfrist:

Søknaden blei journalført motteke 06.03.2018. Administrasjonen sendt orienteringsskriv med opplysning om trong for tilleggsdokumentasjon og dispensasjonssøknad ved brev datert 22.03.2018. Det blei motteke tilleggsdokumentasjon frå søkjar gjennom epost journalført 24.04.2018 og 26.04.2018. Kommunen vurderer at saka frå 26.04.2018 var komplett og klar for handsaming, jf pbl § 21-7, jf SAK10 § 7-2. Saksbehandlingsfristen på 12 veker går difor ut 17.07.2018. Føreliggjande vedtak er gjort innanfor fristen.

VURDERING:

Nabovarsling og privatrettslege forhold:

Søknaden blei nabovarsla 04.10.2017 i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Det er ikkje merknader til tiltaket.

Administrasjonen har blitt kontakta direkte av styret/leiar av velforeininga i Mjukebakkane angående nabovarsling og vegrett, som har opplyst at vegrett må dokumenterast og at ikkje alle medeigarane i den private vegen er blitt varsla. I ein eventuell klageomgang må styret i velforeininga varslast om tiltaket og avtale om vegrett dokumenterast gjennom dokument som kan tinglysast eller allereie er tinglyst, jf pbl § 27-4.

Plan- og lovgrunnlag:

Gjennomgang av gjeldande reguleringsplan med føresegner:

Eigedomen gbnr 9/28 er gjennom *Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane* (arealplanid 125620010502) regulert til byggeområde for "HYTTER/BUSTADER». Første del av denne reguleringsplanen – arealplankart og føresegner – blei vedteke i 1994. I 2001 blei reguleringsplanen vedteke utvida med området Mongsedalen, som har egne føresegner.

At planføresegna frå 1994 framleis gjeld for Mjukebakkane følger direkte av føresegna for Mongsedalen, jf § 2 punkt 2.1, der det blei vedteke at:

"For den godkjente reguleringsplanen Mjukebakkane, gjeld reguleringsføresegner datert 15. november 1994.»

Planføresegna for Mjukebakkane frå 1994 bestemmer under punkt B, § 6 følgjande om byggeområde for hytter/bustader:

"På det regulerte arealet kan eksisterende hytter byggjast om til heilårsbustader.

[...].

Utnyttingsgraden, inkludert bebygd areal, kan ikkje overstige 0,15.

Ved ombygging frå hytte til bustad må vegtilkomst, parkering, vassforsyning, avlaup og straumforsyning løysast ved tilkopling til dei fellesanlegg som vert opparbeidde ved tilrettelegging av det regulerte området.

Forøvrig gjeld føresegnene under pkt. A også for dei hytteeigedomar som inngår i reguleringsområdet så langt det høver. "

Siste setning viser til føresegna under pkt. A, som gjeld byggjeområde for bustader i Mjukebakkane. Av relevans for føreliggjande sak fastsett desse føresegna følgjande:

- Utnyttingsgrad 25-%BYA
- Bygg med inntil 1½ høgde
- Vertikaldelte tomannsbustader eller einebustad med leilegheit på tomter som høver
- Plass til garasje og ein ekstra biloppstillingsplass på terreng for kvar buening

Reguleringsføresegna for Mongsedalen har ei noko anna ordlyd kva gjeld byggjeområda for hytter/bustader i denne delen av planområdet. Her heiter det i § 5:

«på dei regulerte areala kan eksisterande hytter byggjast om til heilårsbustader og tomteområder med bustader kan fortettast, der dette høver [adm.understr.].

[...]

Utnyttingsgraden, inkl. eksisterande bebygd areal, skal ikkje overstiga % BYA = 25 %.

Ved ombygging frå hytte til bustad må vegtilkomst, parkering, vassforsyning, avlaup og straumforsyning løysast ved tilkopling til dei fellesanlegg som vert opparbeida ved tilrettelegging av det regulerte området.

For øvrig gjeld føresegnene under § 4 også for hytte-/bustadområdene som inngår i reguleringsområdet, så langt dette høver."

Som det går fram av ovannemnde gir reguleringsføresegna for Mjukebakkane frå 1994 etter ordlyden ikkje heimel til fortetting av hytte-/bustadeigedomane, men berre bruksendring av eksisterande hytter eller ombygging av desse til heilårsbustad. Dette i kontrast til føresegna for Mongsedalen, som har direkte heimel til fortetting.

Kommuneplanen sin arealdel og plan- og bygningslova:

Utbyggar sitt prosjekt inneber oppføring av 3 tomannsbustader og 1 einebustad. Planleggjar av Mjukebakkane-feltet har neppe sett for seg ei slik utbygging av eigedomen, det synast relativt klart ut frå plankart og ordlyd (ingen heimel til fortetting).

Prosjektet har eit omfang som i seg sjølv inneber reguleringsplikt etter pbl § 12-1, 3. ledd, fordi det er eit "større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkningar for miljø og samfunn". Administrasjonen vurderer det ikkje tvilsamt at prosjektet ligg over denne terskelen, og finn støtte for dette ved at det gjennom føresegn 2.1.1 (a) til kommuneplanen sin arealdel er bestemt at det i uregulert område ikkje kan gjevast fritak frå plankrav ved fortetting med meir enn 3 bueiningar. Det er eit generelt utgangspunkt ved tolkinga av pbl § 12-1, 3. ledd, at fortetting med meir enn 3-4 bustader ligg over terskelen for reguleringsplikt. I tillegg vil tiltaket innebere trong for utbetring av kommunal veg både i høve til breidde og sikt. Dette må sikrast anten gjennom rekkjefølgjekrav i plan eller vilkår i godkjeningsvedtak.

Kommunen har i tillegg ei særskilt plikt til å vurdere om "planen i nødvendig grad er oppdatert" ved utbygging etter reguleringsplaner som er meir enn 10 år gamle, jf pbl § 12-4, 5. ledd. Føreliggjande plan er 28 år gamal, og synast som nemnd ikkje å ha tatt høgde for fortetting i det omfang planlagt prosjekt på gbnr 9/28 legg til rette for.

Meland kommune vedtok ny kommuneplan gjeldande frå 2015. Den aktuelle reguleringsplanen blei vidareført gjennom kommuneplanen sin arealdel, og gjeld som utgangspunkt "før kommuneplanens arealdel", jf føresegn 1.1. til KPA. Når det gjeld situasjonar der ein reguleringsplan er taus om einskilde tilhøve, til dømes krav til tomtestørrelse og leikeareal ved fortetting, har administrasjonen supplert eldre vidareførte reguleringsplaner med dei generelle krava i kommuneplanen. Dette for å sikre at fortettingstiltak stettar krava i plan- og bygningslova kap 28 (krav til byggetomt og ubygd areal). Denne praksisen har vore aktualisert i føreliggjande sak, jf nedanfor under punkt 3.3.

Oppsummering av administrasjonen si tolking av plangrunnlaget:

Føresegna for Mjukebakkane opnar etter sin ordlyd berre for riving av eksisterande hytte og oppføring av ein bustad på eiegen. Reguleringsplanen for Mongsedalen/Mjukebakkane er gamal, og korkje plankart eller føresegn held den kvalitet og detaljgrad som kravst i dag.

Situasjonen er likevel slik at areala i Mjukebakkane/Mongsedalen er i stor grad ferdig utbygd, og innanfor planområdet Mjukebakkane er gbnr 9/28 siste fortettingstomt. Av denne grunn – og på grunn av ulik ordlyd i føresegna for høvesvis Mjukebakkane og Mongsedalen – har administrasjonen måtte tolke og i nokon grad harmonisere føresegna i samband med behandling av søknader om byggjetiltak innanfor planområdet dei siste åra.

Siktemålet med administrasjonen si tolking av plangrunnlaget har vore å leggje til rette for ei forsvarleg fortetting av eit eldre reguleringsområde med grunnlag gjeldande arealplanar som er politisk forankra i kommunestyret og inneheld føreseielege krav til utbyggar.

Søknaden som er sendt inn stettar ikkje krava administrasjonen har stilt i medhald av kommuneplanen og plan- og bygningslova på følgjande punkt:

- Det er ikkje søkt om felles plan for samla opparbeiding av utomhusareal. Innsending av søknad om felles/samla plan for opparbeiding av veg og utomhusareal (detaljert utomhusplan). Utomhusplanen må vise:
 - Tomtegrenser og byggegrenser
 - Husplassering
 - Parkering/garasjar

- Interne vegar med stigningsforhold, sikt, breidde, vegskulder, avkøyring
 - Tilkomstvegane til eigedomen må visast på same måte
 - Leikeplass med opparbeiding
 - Vann/avlaup med tilkoplingspunkt og handtering av overvatn
 - Terrengingrep og massehandtering
- Det er ikkje vist felles leikeareal (felles sandleikeplass) slik føresegn 1.6.12 (tabell 5) til KPA stiller krav om ved utbygging av 5 bueiningar eller fleir. Som alternativ til opparbeiding av felles leikeareal på tomt 9/28, har administrasjonen opplyst at opparbeiding av regulert leikeareal ca 70-80 meter aust for omsøkt eigedom vil kunne akseptast. Heller ikkje dette alternativet er omfatta av søknaden.

Krava frå administrasjonen har vore synleggjort for tiltakshavar allereie frå førehandskonferansen 10.01.2017. I referatet blei mellom anna følgjande opplyst:

«Det vert stilt krav om opparbeiding av sandleikeplass etter KPA føresegn 1.6.12, Tab. 5.»

Og vidare:

«Kommunen opplyste om at vi krev ein detaljert utbyggingsplan før vi kan ta endeleg stilling til omsøkt fortetting. Her skal alle mål i forhold til sikt, parkering, snu, byggegrensar osv. vera vist.»

Dei rettslege konsekvensane av manglane ved søknaden er nærare kommentert nedanfor.

Grunngjeving for at søknaden blir avslått – Krav om utarbeiding av reguleringsplan:

Kravet om innsending av søknad om felles plan for samla opparbeiding av utomhusareal (utomhusplan), er i realiteten eit krav om oppdeling av byggesøknaden. I nye reguleringsplanar er det vanleg at planen inneheld krav om slik søknad ved større bygge- og anleggstilltak som det føreliggjande. Slik sett har kravet samanheng med at gjeldande reguleringsplan for Mjukebakkane er gamal og lite oppdatert i høve til dagens krav.

Kommunal og regionaldepartementet har i tolkings- og prinsipputtale av 22. november 2005 (sak nr 2005/3620) lagt til grunn av søkar i utgangspunkt har valrett med omsyn til kva for tiltak som skal vere omfatta av ein søknad. Unntaksvis kan kommunen krevje at søkar splitter om ein søknad, slik at det må sendast inn fleire søknader. Departementet uttaler følgjande om dette:

Plan- og bygningsloven (pbl) og forvaltingsloven inneheld ingen definisjon som gir svar på spørsmålet om hvem som avgjør om det kan sendes felles byggesøknad for oppføring av fem identiske bygg. Utgangspunktet er at søker velger hva det skal søkes om, det vil si at søker avgjør hva byggesøknaden skal omfatte. Kommunen må imidlertid i enkelte tilfeller kunne kreve at søker splitter søknaden ved å pålegge søker å sende inn flere søknader. Dette kan skje i tilfeller der reelle hensyn talar for dette, det være seg at grunnforholdene på ulike deler av tomte er forskjellige, at tiltakene er meget ulike, at det er forskjellige søkere på de ulike tiltak, at det er forskjell i de ytre rammer og lignende. Kommunen kan derimot ikke legge usaklige hensyn til grunn for å kreve flere søknader, for eksempel ut fra at dette er mest praktisk for dem, eller at dette gir kommunen økonomisk vinning gebyrmessig. Kommunens avgjørelse om flere søknader skal kreves, må heller ikke medføre en usaklig og urimelig forskjellsbehandling mellom søkere.

Administrasjonen held fast ved at det er grunnlag for å stille krav om innsending av søknad om samla opparbeiding av utomhusareal i føreliggjande tilfelle. Reelle omsyn og fast praksis i kommunen tilseier ei slik løysing, som òg vil vere ei føresetnad for å kunne gjennomføre ei forsvarleg fortetting utan ny reguleringsplan. Dette gjeld mellom anna VA-løysingar i feltet og arbeid med utbetring av kommunal veg,

samt trong for å kunne stille krav til rekkefølge. Avslaget nedanfor er ikkje direkte grunngitt med kravet om søknad om felles opparbeiding av utomhusareal, men står i samanheng med at ei forsvarleg tolking av gjeldande reguleringsplan tilseier avslag utan slik utomhusplan.

Når det gjeld kravet om felles leikeareal, følger dette direkte av føresegn 1.6.12 til KPA ved utbygging i det omfang tiltakshavar legg opp til. Det er ikkje nokon god grunn for administrasjonen til å vike frå det kommunestyret at bestemt. At tomtane i feltet har tilstrekkeleg utomhusareal til å tene den einkilde bustad, er ikkje det same som at ein bør sjå bort frå behovet for fellesareal og møteplassar. Kommunen har ikkje heimel til å pålegge eksisterande husstandar eller veforeininga å opparbeide felles leikeplassar, slik tiltakshavar har oppmoda til. Dette framstår uansett ikkje som ei rimeleg løysing. Kommunen må rette slike krav mot ny utbygging i området som har eit omfang som ligg over terskelen i kommuneplanen (5 bueiningar eller fleir). Det er tiltakshavar som vel å fortette eigedomen over terskelen i kommuneplanen og som har økonomisk interesse i prosjektet.

På bakgrunn av ovannemnde konkluderer administrasjonen med at reguleringsplanen for Mjukebakkane ikkje opnar for fortetting i det omfang og på dei føresetnader som søknaden legg opp til. Tiltaket er difor i strid med plangrunnlaget og tiltakshavar har ikkje eit rettskrav på byggeløyve. Reguleringsplanen er bindande for tiltaket, jf pbl § 12-4 (rettsverknad av reguleringsplan).

Søknaden er ein del av ei utbygging/fortetting av eigedomen som inneber eit større bygge- og anleggstiltak. Utan heimel i gjeldande reguleringsplan utløyser prosjektet plikt til å utarbeide ny reguleringsplan, jf pbl § 12-1, 3. ledd. Utan reguleringsplan som gir heimel til tiltaket kan løyve til tiltaket ikkje givast, jf pbl § 12-1, 3. ledd, 2. punktum. På desse grunnlag blir søknaden avslått, jf vedtaket nedanfor.

Dispensasjon frå byggehøgde i reguleringsplan – Rettleiande vurderingar:

Grunnlaget for krav om dispensasjon frå kravet til maksimalt 1½ etasje:

Fordi søknaden blir avslått med heimel i reguleringsplanen for Mjukebakkane, gjer administrasjonen ikkje vedtak om dispensasjon. Dette gjer at tiltakshavar ikkje får gebyr for dispensasjonen i denne omgang. Vurderingane nedanfor er difor ikkje naudsynte for resultatet i saka, men blir synleggjort for tiltakshavars orientering og eventuell framtidig klagebehandling.

Reguleringsføresegn § 2, 2. setning for Mjukebakkane har følgjande ordlyd:

«Bustadene kan oppførast i inntil 1½ høgd.»

Omsøkt bygg har 2 målbare plan, jf TEK10 § 6-1, og administrasjonen opplyste om trong dispensasjon allereie under førehandskonferansen. Administrasjonen meiner tiltaket krev dispensasjon, sjølv om kommunen ein rekke gonger før 2013 godkjente oppføring av bustad med to etasjar innanfor planområdet utan dispensasjon. Frå 2013 blei denne praksisen endra på bakgrunn av prinsipputtale frå Sivilombudsmannen (sak 2012/654, av 09.01.2013):

«Saken gjelder et spørsmål om det er behov for dispensasjon fra en reguleringsplanbestemmelse om etasjetall som i liten grad er etterfulgt av forvaltningen.

Jeg er kommet til at bestemmelsen ikke kan anses bortfalt, slik at det er nødvendig med dispensasjon fra denne for å kunne godkjenne et tiltak i strid med bestemmelsen.»

Det er ikkje grunnlag for å vurdere føreliggjande sak annleis. I tida etter 2013 har det vore fast praksis av kommunen å stille krav om dispensasjonssøknad for oppføring av bygg med 2 fulle etasjar i planområdet Mjukebakkane. Kravet om dispensasjon blei stilt ved godkjenning av bygg på gbnr 9/210, 9/219 og 9/31. I alle sakane blei dispensasjon gitt etter ei konkret vurdering.

Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

Etter orientering frå administrasjonen om ovannemnde, har tiltakshavar søkt dispensasjon frå § 2 i reguleringsføresegna for Mjukebakkane med følgjande grunngeving:

I forbindelse med søknad om oppføring av 2stk.2mansboliger Bygg.nr1-2 og Bygg. Nr.3-4 så søker vi med dette om dispensasjon fra reguleringsplanen til Mjukebakkane på Hjertås som angir bygg på 1,5etasje.Bygget med 2etasjer blir omtrent samme totalhøyde med et saltak.

Tiltakshaver og ansv.søker har vurdert at det ikke er nødvendig med å sende ut ny nabovarsling på dispensasjonen,da det ved nabovarsling fremkom tydelig høyder og planer for område.

På bakgrunn av overstående så bør dispensasjon kunne innvilges.

Administrasjonen vurderer at dispensasjonssøknaden kan behandlast administrativt utan høyring og utan ny nabovarsling. Dispensasjonen er av ein karakter som ikkje berører nasjonale eller regionale interesser og naboar er tilstrekkeleg varsla gjennom nabovarsling av sjølve bygget.

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna 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.

I tida etter at gjeldande reguleringsplan blei vedteke, er oppføring av bustadar i to etasjar innanfor planområdet godteke fleire gonger. For den delen av planområdet kor det omsøkte tiltaket ligg, er bustadar med berre ein etasje no snarare unntaket enn hovudregelen.

Hovudføremåla bak vedtakinga av reguleringsføresegn § 2 i 1994 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.

Med tilvising til grunngevinga i dispensasjonssøknaden vurderer administrasjonen at omsyna bak den aktuelle reguleringsføresegna ikkje blir sett til side ved ein dispensasjon, idet det særleg blir lagt vekt på den faktiske utviklinga innanfor planområdet i dei seinare år 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 dette bustadstrøket. Samstundes kan administrasjonen ikkje sjå at ein dispensasjon vil medføre nemneverdige ulemper for omgjevnadane, noko som blir underbygd av at ingen av naboane har sett seg imot søknaden. Administrasjonen finn etter dette at vilkåra for å gi dispensasjon er til stades, jf. pbl. § 19-2.

Estetikk:

Administrasjonen konstaterer at søknaden gjeld enkle bygg med 'brakkepreg'. Bygga er i 2 fulle etasjar med takterrasse. I og med at søknaden blir avslått med grunnlag i at gjeldande reguleringsplan ikkje opnar for fortetting på dei føresetnadene søknaden legg opp til, er det ikkje grunnlag for administrasjonen til å gjere endelege vurderingar knytt til estetikk.

Vi gjer likevel merksam på at omsøkte bygg etter kommunen sitt skjønn ikkje framstår å oppfylle krava til «gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering», jf pbl § 29-2. Administrasjonen peiker mellom anna på at bygga vil avvike frå eksisterande bygde omgivningar utan at dette er nærare grunnlagt i søknaden. Bygget i seg sjølv framstår heller ikkje å tilføre området noko positivt med omsyn til estetikk.

I samband med ei eventuell klagebehandling, ber administrasjonen om ei arkitektfagleg grunngeving for val av bygningstype sett i samband med eksisterande busetnad i området.

Tilknyting til veg-, vatn- og avlaup:

I ein eventuell klageomgang må styret i velforeininga varslast om tiltaket og avtale om vegrett dokumenterast gjennom dokument som kan tinglysast eller allereie er tinglyst, jf pbl § 27-4.

I søknaden er det opplyst at bygget skal koplast til kommunalt VA-nett via private stikkleidningar. Det er ved skriv frå ansvarleg søkjar datert 02.03.2018 søkt om tilkopling til offentleg VA-nett, og opplyst at det ved søknad om igangsetting vil bli sendt inn teikningar og kart av innvendige og utvendige røyrinstallasjonar. Det er vidare opplyst at det er tinglyst rett til tilknyting til privat leidningsnett i området, men desse rettane er av det administrasjonen kan sjå ikkje dokumentert. Det må uansett gjerast før kommunen kan gi løyve til tiltaket, jf pbl kap 27.

På bakgrunn av grunngevinga for avslaget i saka og manglande dokumentasjon for private rettar, er det ikkje grunnlag for kommunen til å godkjenne tilkopling til kommunalt VA-nett. Dette er i tillegg eit av elementa som burde vore vist på utomhusplanen kommunen har stilt krav om, men som tiltakshavar har motsett seg å søke om.

Fastsetting av gebyr

Gebyrregulativet for Meland kommune er fastsett ved forskrift. Regulativet punkt 4.1 fastsett at det skal «betalast fullt gebyr sjølv om det vert gjeve avslag på søknad».

Basisgebyret for behandling av søknad om oppføring av bustad er etter punkt 10.2.1 i regulativet for 2018 på kr 16 900. For fleirmannsbustader skal det betalast 100 % av basisgebyr for bustadeining nr 1 til og med nr 4. Det er søkt om tomannsbustad, slik at det totalt skal betalast kr 16 900 x 2 i gebyr. I tillegg kjem kr 3 300 i gebyr for mangelsbrev frå kommunen, jf punkt 10.2.11 i gebyrregulativet. Totalt gebyr kr 37 100.

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 grunngeven.

VEDTAK:

«Meland kommune avslår i medhald av reguleringsplanen for Mongsedalen/Mjukebakkane med føresegner frå 1994 § 6, jf pbl §§ 12-4 (rettsverknad av reguleringsplan og 12-1 (reguleringsplikt), søknad om rammeløyve for oppføring av tomannsbustad på gbnr 9/28, Mjukebakkane i Meland kommune. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

Saka er behandla 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 grunnjevast. 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.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Mjukebakkane Velforeining

Mottakarar:

Byggm Steinar Thunold AS
Meland Bygg AS

Sollsmittet 2 5136
Melandsvegen 279 5918

MJØLKERÅEN
FREKHAUG