



Helgesen Tekniske Bygg AS
Valestrandsfossen
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/1371 - 16/11923

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

05.07.2016

Godkjenning - GBNR 22/147, 168 - Dispensasjon frå tillat grad av utnytting og regulert byggjegrænse, samt løyve til oppføring av tilbygg - Mjåtveit

Administrativt vedtak. Saknr: 198/2016

Tiltakshavar: Meland Auto AS
Ansvarleg søkjar: Helgesen Tekniske-bygg AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-3, jf. § 20-1.

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Meland Auto AS har, v/Helgesen Tekniske Bygg AS, søkt om løyve til oppføring av tilbygg til eksisterande bygning på gbnr. 22/147 og 168, jf. pbl § 20-1.

Gbnr. 22/147, 168 er omfatta av reguleringsplan for industriområde Mjåtveit/Frekhaugmarka og er regulert til industriformål. Eigedomane er matrikelregistrert med eit samla areal på om lag 1,53 daa, og Meland Auto AS står registrert som grunneigar. Det er søkt om oppføring av tilbygg på 72 m² BYA, og utnyttingsgrad for eigedomen totalt er opplyst til 51% BRA.

Vi viser til søknad journalført 18.5.2016, medrekna søknad om dispensasjon for plassering nærare kommunal veg enn 15 meter, og søknad om dispensasjon frå regulert grad av utnytting journalført 10.6.2016.

VURDERING:

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, utan merknadar. Administrasjonen vurderer varslinga som tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

Høyring:

Søknaden har ikkje vore sendt til sektormynde for uttale. Kommunen sitt vedtak om dispensasjon vert likevel sendt til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga for klagevurdering. Vedtaket er difor ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Lov- og plangrunnlag:

- Arealformål:

Eigedomen er regulert til industriformål i reguleringsplan for industriområde Mjåtveit/Frekhaugmarka, planid: 125619780310. Det omsøkte tiltaket er difor i samsvar med gjeldande arealformål.

- Utnyttingsgrad:

Når det gjeld utnyttingsgrad (TU) følgjer det av planføresegn § 13 at «*[u]tnyttingsgraden kan vera maksimum 0,4 (400 m² bygde golv-m² på 1000 m² tomt).*»

Ettersom reguleringsplanen vart vedteken i 1978, må byggjeforskrifta med rettleiar, samt Norsk standard, som gjaldt i 1978 leggjast til grunn ved berekning av grad av utnytting.¹

Byggjeforskrifta av 1969 la til grunn følgjande definisjon av utnyttingsgrad:

«Forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, parkvann eller elv, maksimalt 10,0m.»

Og vidare om utrekninga:

«Når reguleringsplan bare angir utnyttingsgraden, skal planen angi utnyttingsgraden både for de enkelte tomter og for større områder.»

Ved beregning av utnyttingsgraden skal det i golvarealet for forretnings- og industribygg regnes med lukkede og selvstendige lagerarealer, men ikkje lagerarealer i kjeller. Ved beregning av utnyttingsgraden for større områder som omfatter fleire typer bebyggelse, skal felles friarealer, lekeplasser, skoletomter og lignende regnes med til brutto grunnareal.»

Byggjeforskrifta legg etter dette til grunn at utnyttingsgrada skal reknast ut ifrå brutto golvareal. Dette la også Norsk standard (NS) 848 av 1954 til grunn i pkt. 1.3.

I søknaden er det opplyst at næringsbygget, medrekna tilbygg og parkeringsplassar, samla vil ha eit bruksareal på 786 m². Ettersom eigedomane isolert sett har eit samla areal på om lag 1,53 daa, inneber tilbygget at utnyttingsgrada vert på om lag 51% BRA. Byggjeforskrifta av 1969 legg til grunn at større delar

¹ Jf. Kommunal- og moderniseringsdepartementet sin rettleiar H-2300/2014, Grad av utnytting, s. 53

av industriområdet skal takast med i berekninga av TU. Administrasjonen viser til at reguleringsplanen ikkje har vore praktisert slik dei siste tiåra. Viss slik berekning vert lagt til grunn, vert overskridinga av TU mindre enn 11%.

Sidan planen ikkje har vorte praktisert som nemnt ovanfor dei siste tiåra, og reguleringsplanen opnar for utbygging med inntil 40% BRA, må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad.

- Avstand til veg:

Veglova (vegl) § 29 andre ledd legg til grunn ei byggjegrænse mot kommunal veg på 15 meter, viss ikkje anna følgjer av kommuneplan eller reguleringsplan, jf. første ledd. Byggverk må ikkje utan særskilt løyve plasserast innanfor fastsett byggjegrænser, jf. vegl § 30 første ledd.

I gjeldande reguleringsplan er det satt ei byggjegrænse mot kommunal veg på 5 meter. Ettersom det er søkt om ei plassering av tilbygget 3,8 meter frå vegkanten, må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå regulert byggjegrænse.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i reguleringsplanen må etter dette ikkje verte «*vesentlig*» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «*klart større*» enn ulempene etter ei samla vurdering. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til det 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.²

- Dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad:

Omsynet bak regulert maksimalkrav til tomteutnytting er å regulere bygningars volum over terreng og bygningars totale areal sett i forhold til behovet for utomhusareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgjevnadane.

Administrasjonen kan ikkje sjå at ei overskriding på 11%, som i realiteten er mindre viss ein tek med kringliggjande areal i berekninga, inneber at formålet bak regulert utnyttingsgrad vert «*vesentlig*» sett til side i dette tilfellet.

I tillegg viser vi til at reguleringsplanen er gamal og at utviklinga i kommunen tilseier at ein må kunne leggje til rette for ytterlegare fortetting og ei meir effektiv utnytting av industriområdet enn kva som var tenkt når planen vart vedteken i 1978. Vi viser også til at fleire andre eigedomar innanfor reguleringsplanen har fått tilsvarande dispensasjon. Med tilbygget vil eigedomen også få ei hensiktsmessig utnytting. På den andre sida er det for lite parkeringsareal på eigedomen. Dette er ei ulempe som tilseier at det ikkje bør gis dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad. Under føresetnad av at tiltakshavar sørgjer for å sikre seg parkeringsareal på anna grunn, finn administrasjonen at fordelane ved å gi dispensasjon likevel er «*klart*

² Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

større» enn ulempene. Det kan dermed gis dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd.

- Dispensasjon frå regulert byggjegrænse mot kommunal veg:

Byggjegrænse mot veg er satt av omsynet til fri sikt og trafikktryggleik. Vedlagt situasjonskart D1 viser at omsøkt plassering 3,8 meter frå vegkanten ikkje vil hindre siktsone og trafikktryggleik. På bakgrunn av dette kan administrasjonen ikkje sjå at omsynet bak fastsatt byggjegrænse vert «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet.

Vidare ligg eksisterande bygg på eigedomen, og bygg på andre eigedomar i området, i same avstand til vegen. I tillegg vil plasseringa innebære ei hensiktsmessig utnytting av arealet, og visuelt sett passe inn med eksisterande bygg. Administrasjonen kan ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon. På bakgrunn av dette finn vi at fordelane ved å gi dispensasjon frå regulert byggjegrænse mot kommunal veg er «klart større» enn ulempene, og det kan gis dispensasjon som omsøkt 3,8 meter frå vegkanten, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd.

Plassering av tiltaket:

Tiltaket er ikkje i samsvar med regulert avstandskrav til kommunalveg, jf. pbl § 29-4 andre ledd. På bakgrunn av ovannemnde dispensasjon gis det likevel løyve til plassering som vist på situasjonskart journalført 18.5.2016.

Planløyving, høgd og utsjånad:

Tiltaket skal oppførast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført 18.5.2016. Administrasjonen finn at tiltaket stettar krava til visuelle kvalitetar i pbl §§ 29-1 og 29-2, og kan godkjennast som omsøkt.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan journalført 18.5.2016. Ansvarlege i byggesaker står inne for at tiltaket vert utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl § 23-1. Ansvarleg søkjar skal samordne dei ansvarlege 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 pbl § 20-1 bokstav a), løyve til oppføring av tilbygg som omsøkt på gbnr. 22/147 og 168, jf. søknad journalført 18.5.2016. Grunngevinga går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Vidare gjev kommunen dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad og frå regulert byggjegrænse mot veg, for oppføring av tiltaket 3,8 meter frå vegkanten. Plassering og utføring av tiltaket skal vere som vist på situasjonskart, plan-, og snitt- og fasadeteikningar journalført 18.5.2016. Følgjande vilkår vert stilt for dispensasjonen:

- *Tilstrekkeleg parkeringsareal må sikrast ved avtale på anna grunn før det kan søkjast om mellombels bruksløyve eller ferdigattest etter pbl § 21-10.*

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, bustader og adresse.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet vekk. 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 eller gjennom tidlegare godkjenning.

Saka er avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i forvaltningslova (fvl) og 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.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak - oppføring av tilbygg til eksisterande bygg
ansvarsrett, gjennomføringsplan
nabovarsel
teikniingar
kart

Mottakarar:

Helgesen Tekniske Bygg AS
Larissa Dahl

Valestrandsfossen 5281

VALESTRANDSFOSSEN