



Byggmester Steinar Thunold AS
Sollsmittet 2
5136 MJØLKERÅEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/3818 - 14/19433

Saksbehandlar:

Tore Johan Erstad

tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:

10.12.2014

Godkjenning - GBNR 27/178 - Moldekleivmarka - Løyve til oppføring av einebustad, samt dispensasjon frå reguleringsføresegnene

Administrativt vedtak. Saknr: 360/2014

Tiltakshavar: Thomas og Randi I Skauge
Ansvarleg søkjar: Byggmester Steinar Thunold AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Det vert vist til søknad journalført 16.10.2014 om løyve til oppføring av einebustad å gbnr 27/178 i Meland kommune, jf pbl § 20-1. Saman med søknad om byggjeløyve vert det òg søkt om dispensasjon frå reguleringsføresegnene. Dispensasjonssøknaden gjeld etasjetal og er grunngeve med omsynet til god utnytting av tomta og praksis i feltet.

Det er søkt om oppføring av einebustad med to etasjar bygd areal (BYA) ca. 181 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 19,1 % BYA. Tiltaket er nærare skildra i snitt- og fasadeteikningar vedlagt søknaden. Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og opparbeiding av avkjørsle, interne vegar og parkering. Det er vidare søkt om tilkopling til offentleg vass- og avlaupsnett.

VURDERING:

Nabovarsel:

Søknaden om byggjeløyve og dispensasjon vart nabovarsla 10.9.2014. Det kom inn to merknader til nabovarselet. Ansvarleg søkjar har opplyst at det i samråd med dei aktuelle naboane er gjort endringar i prosjektet, slik at desse ikkje lengre er aktuelle. Administrasjonen legg dette til grunn og viser til innsendte

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

erklæringar frå dei aktuelle naboane. Tiltaket vert etter dette vurdert som tilstrekkeleg nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3.

Høyring:

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Lov- og plangrunnlag:

Gbnr 27/178 er i Reguleringsplan for Moldekleiv (arealplanid 125619780001) avsett til bustadføre mål. Planen stiller følgjande krav til utforming av nye bustader i området, jf reguleringsføre segna § 5:

«Bustader kan oppførast i 1 høgd. Bygningsrådet kan i visse høve gje løyve til bustad i kjeller, eller loftsetasje.»

Tiltakshavar har søkt om dispensasjon frå denne føresegna for oppføring av bustad med 2 etasjar, jf pbl § 19-2. Det vert vist til brev frå ansvarleg søkjar dagsett 10.9.2014.

Dispensasjon frå reguleringsføre segna:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. I tillegg til vilkåra i denne lovføre segna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføre segna i pbl § 1-1.

Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er at omsyna bak føresegna det vert dispensert frå ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempe, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

I tida etter gjeldande reguleringsplan vart vedteke i 1980, har kommunen ei rekke gonger godteke oppføring av bustadar i to etasjar innanfor planområdet. For den delen av planområdet kor det omsøkte tiltaket ligg er bustadar med berre ein etasje no snarare eit unntak enn en hovudregel.

Hovudføre måla bak vedtakinga av reguleringsføre segn § 5 i 1980 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. Denne utviklinga har m.a. medført ein gradvis meir lempeleg handheving av reguleringsføre segn §5.

Under tilvising til grunngevinga i dispensasjonssøknaden vurderer administrasjonen at omsyna bak den aktuelle reguleringsføre segna ikkje vert sett til side ved ein dispensasjon, idet det særleg vert lagt vekt på den faktiske utviklinga innanfor planområdet i dei seinare år og dagens bustadsituasjonen på staden. Administrasjonen ser dertil klare fordelar ved å gje 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 vert underbygd av at ingen av naboane har sett seg imot dispensasjonssøknaden.

I den samla vurderinga vert det og lagt vekt på omsynet til likehandsaming av like saker, då det ikkje føreligg gode grunnar til å handsame denne søknaden annleis enn dei sakene kor kommunen tidlegare har godteke oppføring av einebustadar med to etasjar innanfor same planområde.

Administrasjonen finn etter dette at vilkåra for å gje dispensasjon er til stades, jf. pbl. § 19-2. Det omsøkte tiltaket vert elles – og på nedanståande føresetnadar – vurdert å vere samsvar med reguleringsføresegnene sine krav til plassering og utforming av tiltak i planområd

Utforming, utsjånad, plassering, høgde og avstand til nabogrenser:

Tiltaket skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart stempla godkjent 10.12.2014 og oppførast i samsvar med vedlagte teikningar og profilar stempla godkjent same dato.

Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket med dette stettar lova sine krav til utforming, funksjon, utsjånad, jf. pbl. §§ 29-1 – 29-3. Tiltaket er elles i samsvar med gjeldande krav til plassering, høgde og avstand frå naboeigedommar og omliggjande byggverk, jf. pbl. § 29-4. I forhold til tal på etasjar vert det vist til dispensasjonsvedtaket.

Utnyttingsgrad, avkjørsle, parkering og utandørs opphaldsareal:

Reguleringsplanen opnar for ein utnytting av tomta på inntil 30%-BYA. Det omsøkte tiltaket held seg innanfor dette kravet med ein utnyttingsgrad på om lag 19 %-BYA, inklusiv avsett parkeringsareal, jf. opplysningane om tiltaket i søknaden. Avkjørsel til kommunal veg frå eigen tomt vert godkjent som omsøkt, jf brev frå ansvarleg søkjar dagsett 14.10.2014.

I forhold til parkering stiller reguleringsplanen krav om at det for alle einebustadtomter i planområdet skal setjast av plass til garasje og ytterlegare ein parkeringsplass, jf reguleringsføresegn § 7. Det omsøkte tiltaket er i samsvar med dette kravet, jf vedlagte situasjonskart.

Reguleringsplanen inneheld ikkje føresegn om minstekrav til uteopphaldsareal (MUA), medan vedlagte situasjonskart viser at tiltaket stettar krava til uteopphaldsareal i føresegnene til kommuneplanen sin arealdel (250m²), jf pbl § 28-7.

Ansvarsrettar:

Det er søkt om følgjande ansvarsrettar:

Føretak:	Godkjenningsområde:
Betongskjæring AS Org.nr 963 144 881 Sentral godkjenning	UTF, Grunnarbeid og betongarbeid (tkl 1)

Vest Oppmåling AS Org.nr 987 321 679 Sentral godkjenning	PRO, Oppmålingsteknisk prosjektering, husplassring (tkl 1) UTF, Husplassering (tkl 1)
Lindås VVS N.T Org.nr 915 836 445 Sentral godkjenning	PRO, Rørleggerarbeid (tkl 1) UTF, Rørleggerarbeid (tkl 1)
Gripsgård Bygg AS Org.nr 992 299 118 Sentral godkjenning	UTF, Tømrerarbeid og grunnmur (tkl 1)
Byggmester Skare AS Org.nr 995 081 954 Sentral godkjenning	KTR, Våtrom og Lufttetthet (tkl 1)
Byggmester Steinar Thunold AS Org.nr 997 031 075 Sentral godkjenning	SØK, Søkarfunksjonen (tkl 1) PRO, Grunnarbeider, ringmur og bygning (tkl 1)
Frekhaug Flis AS Org.nr 993 867 319 Sentral godkjenning	UTF, Membran og fliser på våtrom (tkl 1)

Tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg:

Meland kommune godkjenner at gbnr 27/178 vert tilkopa kommunalt vass- og avlaupsanlegg for ein buening, på dei vilkår som går fram av nedanståande vedtak, jf. søknad og vedlagte kart og teikningar frå Lindås VVS motteke 16.10.2014, supplert 9.12.2014.

VEDTAK:

«Meland kommune gjev i medhald av pbl. § 19-2 dispensasjon frå reguleringsføresegn § 5 i Reguleringsplan for Moldekleiv (arealplanid 125619870001) for oppføring av einebustad med to etasjar på gbnr 27/178 i Meland kommune. Grunngevinga går fram av saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.

Vidare gjev Meland kommune i medhald av Plan- og bygningsloven § 20-1 løyve til oppføring av einebustad gbnr 27/178, jf. søknad journalført 16.10.2014. Ansvarsrettar vert godkjent som omsøkt, jf ovanfor.

Plasseringa av bygget skal vere som vist på vedlagte situasjonskart stempla godkjent 10.12.2014, med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50cm. Minstegrensa på 4 meter til nabogrenser er likevel absolutt.

Ferdig planert terreng og topp mønehøgde skal vere på høvesvis kote 38,8 og 46,5 moh., og med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20cm, jf. vedlagte snitt-teikningar stempla godkjent 10.12.2014. I høve utforminga av tiltaket vert det vist til vurderinga over og vedlagte situasjonsplanar og teikningar stempla godkjent same dato.

Byggverket si plassering på tomta skal dokumenterast seinast saman med førespurnad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve, for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Dei opplysningar om byggetiltak 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.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre å etter at løyvet vart gjeve, fell det bort. Tilsvarende gjeld for dispensasjonsvedtaket. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn to år, jf pbl § 21-9.

Tiltaket skal utførast i samsvar med krav og vilkår gjeve i eller i medhald av Plan- og bygningslova, så framti ikkje anna er bestemt ovanfor.

Tilkopling til offentleg vassanlegg:

Meland kommune godkjenner at gbnr 27/178 vert tilknytt kommunalt vass- og avlaupsanlegg med to bueiningar på følgjande vilkår, jf. søknad journalført 16.10.2014 og vedlagte kart og teikningar motteke same dato:

- Tilkoplinga 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.
- Tilkopling skal skje i kum. Melding med dokumentasjon frå utførande røyrleggjar skal sendast kommunen når tilkoplinga er utført.
- Dersom De ønskjer å leige vassmålar må det gjevast melding til kommunen.
- Gebyr skal betalast i samsvar med gjeldande gebyrregulativ. P.t. er gebyret kr. 20 000,- pr bueining (2 x kr. 10 000,-) + mva. for tilkopling til offentleg vatn- og avlaupsanlegg.

Vedtaket er gjort med heimel i Plan- og bygningslova og Vass- og avløpsanleggslova.

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.»

Saka er handsama og avgjort administrativt 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 kommunen, 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.

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Jan Erik Helland
Thomas og Randi I Skauge

Moldekleivmarka 5918
36 B

FREKHAUG

Merete og Trond Berge