



Byggmester Knut Henanger
Mjåtveitstø 33A
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/3221 - 16/16093

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

Dato:
07.09.2016

Godkjenning - GBNR 22/253 - Dispensasjon frå utnyttingsgrad og løyve til oppføring av einebustad

Administrativt vedtak. Saknr: 284/2016

Tiltakshavar: Pål Kårbø og Hege Anette H Hellen
Ansvarleg søker: Byggmester Knut Henanger, org nr 985 477 647
Søknadstype: Søknad om dispensasjon og løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

1. Omsøkt tiltak:

Ansvarleg søker har på vegne av tiltakshavar søkt om løyve i eitt trinn for oppføring av ny einebustad og garasje på gbnr 22/253, Floghaugane, i Meland kommune. Søknaden omfattar intern veg på tomta og gråsteinsmur i tomtegrense som vist på situasjonskart vedlagt søknaden. Saka omfattar søknad dispensasjon frå maksimal utnyttingsgrad (35 %BRA), då delar av eigedomen er regulert som vegetasjonsskjerm (parkbelte), jf nedanfor.

Søknaden om oppføring av frittliggande garasje blir behandla i eige vedtak, så arkivsakid 16/2164. I samsvar med praksis i Meland kommune blir garasjen, som er søknadspliktig på grunn av høgde over 4 meter, vurdert som eit eige tiltak, men det er teke omsyn til plassering og storleik ved berekning av utnyttingsgrad. Ansvarsrettane gjeld begge tiltak.

GBNR 22/253 har eit matrikelregistrert tomteareal på om lag 946 m². Av dette arealet er 751 m² regulert til frittliggande småhus og 195 m² regulert til vegetasjonsskjerm. Areal avsett til parkbelte inngår ikkje i tomtearealet ved berekning av utnyttingsgrad. Det er søkt om dispensasjon frå utnyttingsgraden for å kunne bygge på tomta som om areal avsett til vegetasjonsskjerm inngikk i tomta. Grunngevinga for dette er gjennomgått nedanfor. Omsøkt einebustaden har 2 etasjar og mønehøgde på 8,22 m. Totalt er tiltaket

oppgitt med storleik 187,7 m² BYA og 251,5 m² BRA. Topp overkant golv på hovudplan og topp mønehøgde er opplyst til høvesvis kote 46,50 og 54,72 moh.

Utnyttingsgraden for eigedomen er oppgitt til 35,04 %-BRA etter oppføring av omsøkt tiltak under føresetnad av at dispensasjon blir gitt. Utnyttingsgrad utan medrekning av tomteareal avsett til vegetasjonsskjerm er oppgitt til 44,08 %-BRA.

Løyve til oppretting av eigedomen (delingsløyve) blei gitt gjennom vedtak av Utval for drift og utvikling i møte 29.9.2015, sak 324/205 (arkivsakid 15/2099). Det blei stilte følgjande vilkår for delingsløyvet:

- *Det kan ikkje gjerast tiltak innanfor areal avsett til vegetasjonsskjerm i strid med dette arealføremålet.*

Omsøkt tiltak stettar vilkåret i den betyding av det ikkje skal oppførast bygg innanfor arealet avsett til vegetasjonsskjerm. Dette arealet skal framleis vere hageareal for ny bustad.

VURDERING:

1. Nabovarsling:

Tiltaket ble nabovarsla 9. og 10.11.2015 i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Gjennom tidlegare nabovarsling gjennomført 16.3.2016 av søknad om dispensasjon for endring av arealformål (arkivsakid 16/1043) vurderer administrasjonen at òg dispensasjonen er tilstrekkeleg nabovarsla. Denne saka blei avslutta etter rettleiing frå administrasjonen om at arealformål ikkje kan endrast gjennom dispensasjon.

2. Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 22/253 er i *Reguleringsplan for Mjåtveitmarka* (arealplanid 125620060002) regulert i delvis til byggeområde for bustad og delvis til vegetasjonsskjerm (P2). Det er som nemnd søkt om dispensasjon frå fastsett utnyttingsgrad i reguleringsplanen, fordi areal avsett til formålet vegetasjonsskjerm ikkje inngår ved utrekning av utnyttingsgrad.

I tillegg til reguleringsplanen gjeld plan- og bygningslova sine krav til tiltaket og krav til tilknytning til teknisk infrastruktur (veg-, vatn- og avlaup, jf pbl §§ 27-1 – 27-4).

3. Høyring og klagerett for sektormynde:

I denne konkrete saka vurderer administrasjonen at dispensasjonen ikkje får innverknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje blitt sendt på høyring til statlege eller regionale sektormynde for uttale. Kommunen sitt vedtak skal likevel Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune for klagevurdering. Vedtaket er ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

4. Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

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.

Dispensasjonssøknaden er grunnlagt slik:

«Då reguleringsplanen for Mjåtveitmarka vart laga, var ikkje nødvendige grenser påviste før formåla var fastlagde i plankartet. Karta undervegs i planprosessen viste at vegetasjonsskjermen skulle følgje grensa til 22/42,98(i dag 253) og det er dette som vart godkjent av kommunestyret.

Etter at kartforretninga vart gjennomført viste det seg at eigendomsgrensene ikkje samsvarte med plankartet. I dag er rutinane endra ved at grenser blir påviste før planarbeidet starter. Eigar av overnemde eigedomar var nesten 90 år og hadde ikkje moglegheit til å fylgja med i planarbeidet, slik at han kunne klaga undervegs i prosessen. Dette førte til at delar av overnemte eigedom i dag ligg med formål vegetasjonsskjerm. Eigedomen kan ikkje nyttast fullt ut til bustad slik intensjonen i utgangspunktet var. Vegetasjonsskjermen på Gnr. 22/253 utgjør 194,4 m² .

Dette fører til store ulemper for eigedomen når det gjeld grad av utnytting (%-BRA). Me ønskjer å få arealet som utgjør vegetasjonsskjerm med i berekningsgrunnlaget når det gjeld utnyttingsgrad av eigedomen. Vegetasjonsskjermen på eigedomen vil ikkje bli bebygd, men opparbeida som eit grøntareal mot industriområdet. Me meiner at dispensasjonen er tilstrekkeleg nabovarsla gjennom tidlegare søknad(SAK 16/1043), der det ikkje kom nokon nabomerknader. Det er heller ikkje kome nokon klager på søknad om tiltak til oppføring av bustad og garasje. Me har brukt heile arealet på eigedomen(946m²) vedr. Utrekning av %-BRA i søknaden om tiltak til oppføring av bustad og garasje.»

Det blir vist til søknad dagsett 12.7.16 i sin heilskap.

Med tilvising til grunngevinga i dispensasjonssøknaden vurderer administrasjonen at det er grunnlag for dispensasjon frå utnyttingsgraden i reguleringsplanen for oppføring av ein bustad og garasje som omsøkt. Dispensasjonen vil ikkje skape presedens, då det er svært konkrete og særskilte tilhøve ved vedtaking av reguleringsplanen som gir grunnlag for å gjere unntak. Administrasjonen er samd med søkjar i at dispensasjon som omsøkt legg til rette for utnytting av eigedomen til bustadformål i samsvar med intensjonen i reguleringsplanen. Dette inneber at tiltaket ikkje kjem i vesentleg konflikt med omsyna bak planen og at det klart større fordelar enn ulemper ved tiltaket.

Administrasjonen finn etter dette at vilkåra for å gi dispensasjon er til stades, jf. pbl. § 19-2.

5. Vegtilkomst:

Administrasjonen finn at den omsøkte eigedomen er sikra vegtilkomst i samsvar med § 27-4, gjennom reguleringsplanen for området (regulert offentlig veg V4.1), jf veglova § 40, 1. ledd.

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

Bustaden skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart og profildeikningar journalført motteke 14.7.2016, og oppførast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke same dato.

Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket med dette stettar krava i plan- og bygningslova til utforming, funksjon og utsjånad, jf pbl §§ 29-1 – 29-2. Tiltaket blir vidare vurdert å vere i samsvar med gjeldande krav til plassering, høgde og avstand frå naboeigedomar og omliggjande byggverk, jf pbl § 29-4 og dei rammar som elles er sett for tiltaket i gjeldande reguleringsplan.

7. Utnyttingsgrad, parkering og utandørs opphaldsareal:

Tiltaket blir på bakgrunn av dispensasjonen vurdert å vere i samsvar med gjeldande krav i reguleringsplanen i høve til utnyttingsgrad, parkering og opparbeiding av uteopphalds- og leikeareal.

8. Ansvarsrettar:

Følgjande føretak har erklært ansvar i saka:

Føretak:	Godkjenningsområde:
Byggmester Knut Henanger Org.nr: 985 477 647 Sentral godkjenning	SØK, Ansvarleg søkjar (tkl 1) PRO, konstruksjonssikkerhet (tkl 1) UTF, Overordnet ansvar for utførelse, bygning anlegg eller konstruksjon (tkl 1)
Karl Petters Tegnestue AS Org.nr: 976 118 383 Sentral godkjenning	PRO, Arkitekturprosjektering av hus og garasje
Rock Partner AS Org.nr 991 884 203	UTF, grunnarbeid og landskapsutforming (tkl 1)
Hjelmås VVS Org.nr: 988 470 586 Sentral godkjenning	PRO, sanitærarbeider med tilhøyrande leidningsnett (tkl 1) UTF, sanitærarbeider med tilhøyrande leidningsnett (tkl 1)
Vest Oppmåling AS Org.nr: 987 321 679 Sentral godkjenning	PRO, Oppmålingsteknisk prosjektering (tkl 1) UTF, Innmåling og utstikking av tiltak (tkl 1)
Byggmester Øyvind Litangen Org.nr: 911 913 038 Sentral godkjenning	Kontroll, Kontroll av våtrom og lufttetthet i bustad (tkl 1)

Ansvarleg søker skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf pbl § 23-4, andre ledd.

9. Tilkopling til kommunalt VA-anlegg:

Eigedomen har tinglyst dokumentert rett til å ha VA-leidningar liggande over gbnr 22/98 og 22/253 i samsvar med omsøkt tilkopling til kommunalt VA-anlegg, jf pbl § 27-1 og 27-2. Det blir vist til søknad med vedlegg frå Hjelmås VVS dagsett 12.7.16. Tilkoplingsløyvet gjeld på dei vilkår som går fram av nedanståande vedtak.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå reguleringsføresegn 2.1 i Reguleringsplan for Mjåtveitmarka for oppføring av einebustad og garasje med utnyttingsgrad som omsøkt, jf søknad journalført motteke 14.7.2016.

Vidare gir Meland kommune i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 løyve til oppføring av ny einebustad på gbnr 22/253, jf søknad journalført 14.7.2016.

Plasseringa av tiltaket skal vere som vist på vedlagt situasjonsplan journalført motteke 14.7.2016 og med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm. Minstekravet på 4 meter til nabogrenser er likevel absolutt, jf pbl § 29-4 dersom ikkje anna er sagt ovanfor.

Topp overkant golv på hovudplan og topp mønehøgde skal vere på høvesvis kote 46,50 og 54,72 moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm. For utforming av tiltaket elles blir det vist til vurderinga over og vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke 14.7.2016.

Plassering av bygg på tomta skal dokumenterast seinast saman med førespurnad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve for oppdatering av kommunen sitt kartverk. Meland kommune krev at innmålingsdata blir sendt i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir 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 bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir 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 tilknytt 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, Kommuneforlaget.
- Tilknyttinga skal skje i kum. Melding med dokumentasjon frå utførande røyrleggjar skal sendast kommunen når tilknyttinga er utført.
- Dersom De ønskjer å leige vassmålar må det gjevast melding til kommunen.

- Gebyr skal betalast i samsvar med gjeldande gebyrregulativ. Pr 1.1.2016 er tilknytingsgebyret for vatn kr 15 000,- og for kloakk kr 15 000,- + mva.»

Saka er handsama 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 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 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 grunngjeven. Det er høve til å søke om redusert gebyr. Vilkår og heimel for gebyrreduksjon følgjer av gebyrregulativet punkt 4.12.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Utvendige teikningar og situasjonskart
Innvendige teikningar