



Villanger & Sønner AS
KNARVIK
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/1520 - 17/13424

Saksbehandlar:
Merethe Tvedt
merethe.tvedt@meland.kommune.no

Dato:
05.07.2017

Godkjenning- Dispensasjon frå reguleringsplanen og søknad om løyve til oppføring av einebustad, gbnr 23/514

Administrativt vedtak. Saknr: 183/2017

Tiltakshavar: Villanger & Sønner AS
Ansvarleg søkjar: Villanger & Sønner AS
Søknadstype: Dispensasjon frå reguleringsplanen og søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 19-2, 20-1 og 20-3

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Villanger & Sønner har i søknad journalført motteke 7.6.2017 søkt om løyve i eittrinn for oppføring av einebustad på gnr. 23/514 på Frekhaug i Meland kommune. Det er søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen når det gjeldt takform. Saka omfattar og søknad om tilkopling til kommunalt VA-anlegg, jf. søknad motteke 7.6.2017.

Bustaden er opplyst med eit samla bruksareal (BRA) på 135 m², og bygd areal (BYA) på 173,40 m². Eigedommen er på 797,6 m², utnyttingsgrad for tiltaket er opplyst til 24%. Bygget har mønehøgde på 41,8 moh og gesims på 40,6 moh. (Planerings kote 37,0 moh)

Det vert vist til søknad med vedlegg journalført motteke 7.6.2017 og 4.7.2017.

Nabovarsling:

Tiltaka er nabovarsla 22.5.2017. Administrasjonen gjorde søkjar merksam på at tiltaket var i strid med takform satt i reguleringsplanen. Søknad om dispensasjon er innsendt i ettertid av nabovarslet. Ansvarleg søkjar ber om fritak for ny varsling, dette begrunna med at naboar er kjent med takformen ved vedlagte teikningar i nabovarslinga. Samt at nabomerknadene er knytt til høgde av bygget. Administrasjonen finn

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

ikkje grunnlag for å krevje ytterlegare varsling i saka. Nabovarslinga vert rekna som tilstrekkeleg i samsvar med Pbl. § 21-3 første og andre ledd.

Nabomerknad:

Ansvarleg søkjar nabovarsla først eit hus over to etasjar. Til det varselet mottok dei fleire merknader. Teikningane er seinare revidert, og nabovarsla på nytt med bustad over ein etasje. Etter revidering føreligg det merknader frå to av naboeigedomane. Ansvarleg søkjar skriv at han har tatt med teikningar med merknader frå første prosjekt for orientering i saka. Dei er ikkje kommentert, då prosjektet utgår. Merknader knytt til omsøkt tiltak er kommentert nedanfor.

Merknadane til første varslinga går i hovudsak på byggehøgde på bustaden. Sidan alle naboar er varsla på nytt, og det er motteke to nye merknader. Vurderer administrasjonen at alle merknadene knytt til første varsling ikkje er gjeldande etter at tiltaket er endra. Kommunen forholdt seg og til dei siste merknadene frå nabovarsling, (utført 22.5.2017, av einebustad over ein etasje).

Merknad frå gnr. 23/515 er på nye teikningar. C1 2

«Ref; Revidert nabovarsel for tomt 23/514, datert 22.05.2017.

Hadde håpet at det var mulig å flytte huset ligg lenger mot nord. Nå er vel endring kun ca 1,5 m, det ble antydnet 2-3 m på befaring 12.05, men det blir vel vanskelig pga avstand til vei i nord slik som huset er planlagt plassert nå.

Vi er litt forundret over at utgang fra stue med skyvedører er lagt på østside. Her vil en jo se rett inn i vestveggen vår og vårt hus vil også skygge for solen på formiddag. På ettermiddag og kveld vil denne uteplass ligge i skyggen. For info har jeg tegnet inn husplassering på profilkartet som var laget for vårt hus, se vedlegg.

Med erfaring fra vår tomt mener vi at uteplass bør ligge på sør-vestside. Man kan da nyte ettermiddags- og kveldssol og ha utsikt sydover mot fjorden samt ha større avstand til naboer.

For å få dette til måtte soveromsfløy ligge på østside og stue/kjøkken ligge på vestside.

Vet ikke om dette er en mulig variant for denne hustypen?

Vi skal ikke legge oss for mye opp i hvordan dere arrangerer huset, men tror at dette ville vært en mer salgbar planløsning.

Ser at planeringskote ligger på 37,0 m, mens vårt hus i følge profilkart ligger på 36,8 (gulv på 37,1m). Nytt hus bør ligge på samme kote for å få lik høyde på plen etc.

Dersom en løsning som skissert ovenfor er aktuell kan huset også trekkes noe lenger nordover uten å komme i konflikt med 4 m grense mot vei. Håper i såfall at 3m flytting i forhold til utsatt stikke for opprinnelig planlagt plassering kan imøtekommes.

Håper at disse synspunkt blir vurdert. Hvis de blir tatt hensyn til tror vi det blir en bedre løsning både for oss og kjøper av nytt hus, og trolig et bedre salgsobjekt for dere».

Merknad frå eiqar av qnr. 23/289 c3

«Viser til befaring 2/5, der ny løsning blei presentert. Her blei det tydeligt sagt at dette huset ville få en mønehøyde på 4,5m, som er like høyt som nabohuset. Møne på kvote 41,5m. Registrering på at mønehøyde på nye tegninger er 4,8m.

Vi får dette huset midt i front på vår terrasse, så høyde er absolutt viktig. 30 cm virker kanskje ikke så mye, men når en foran terrassen sin får en bratt husvegg i hele sin lengde. Betyr 30 cm noe.

Kan ikke se at det byggeteknisk burde være noe problem å ha mønehøyde 4,5 m (Takhøyde på laveste parti i høyde inne er 2,6m, slik jeg ser det på tegninger) Alternativt kan en om en heller ønsker det, starte bygging på kote 36,7m. Dette lar seg nok løse. Vi ønsker at en holder segt til den varslede mønekvoten på 41,5m».

Kommentar frå ansvarleg søkjar:

Planlagt tiltak er et revidert prosjekt. Første planlagte prosjekt var en enebolig med loft. Og møne høyde på 7,5m. Da dette ble nabovarslet fikk vi 3 stk. merknader. Dette gikk i hovedsak på høyde og plassering samt avkjørsel. Vi valgte da å planlegge på nytt prosjektet. Det ble valgt et hus på et plan. I ny nabovarsling har vi mottatt ytterligere merknader der vi har i møtekommet noen.

Merknader som mottatt før revidert nabovarsel har vi valgt å ikke kommentere da det ble gjort et stort stykke arbeid med å revidere prosjektet etter dette. Men vi velger å legge de ved i søknaden slik at det vises hvilke endringer som er gjort i forhold til å tilpasse prosjektet nabomerknadene. Merknader som er mottatt 30.05.17 og 05.06.17 har vi følgende kommentarer til:

Merknad fra 23/515: Vi har valgt å etterkomme rådet om å speilvende huset. Vedrørende senking og flytte lengre nord vil gå på bekostning av masse balanse , område til biloppstilling og utsikt . Så her velger vi å holde på samme plan.

Merknad fra 23/289: Vi mener at med revidert prosjekt der vi har tatt bort en etasje og prosjektet er 3 meter lavere så har vi inngått et stort kompromiss. Det blir vist til felles befaring og at huset ville få møne høyde på 4,5m. Dette er riktig. Men da var mønehøyden diskutert fra ferdig gulv. Møne høyde på tegninger som var nabovarslet er opplyst til 4,7m og er målt fra planert terreng.

Høyring:

Dispensasjonen vil ikke ha innverknad på nasjonale eller regionale interesser og søknaden er difor ikke sendt statlege eller regionale sektormynde for uttale.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Eigedommen er regulert av *Endring av reguleringsplan for industriområde Mjåtveit – Frekhaugmarka, (arealplan-id: 125619780310e1)* til ein bustad med tilhøyrande garasjar. Oppføring av bustad er i samsvar med arealformålet på eigedomen. Reguleringsplanen åpner for at bustaden kan byggjast i to etasjar med saltak og mønehøgde på 7,5 meter. Tiltaket er prosjektert med pulttak, og er såleis avhengig av dispensasjon.

Dispensasjon frå reguleringsplanen, frå saltak til pulttak:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl. § 19-2 andre ledd. Omsyna bak formålet med regulert takform til saltak, må etter dette ikke verte «vesentleg» sett til side. I tillegg må fordelane ved å og dispensasjon vere «klart større» enn ulempe. I vurderinga må det takast omsyn til den generelle formålsføresigne i pbl. § 1-1 som seier at «loven skal fremme berekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar.»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut i frå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikke skjer gjennom enkelt dispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar. (jf. Ot. Prp. Nr 32 (2007-08) s. 242).

Omsøkt tiltak er i strid med fastsatt takform, og kan ikke godkjennast dersom det kjem i konflikt med byggehøgde, estetikk og byggeskikk i området. Dersom tiltaket medfører store ulemper for omkringliggende bebyggelse ved å endra takform vil ein ikke kunne gje dispensasjon.

Ansvarleg søker meiner det er grunnlag for å gje dispensasjon og skriv:

«Det søkes dispensasjon fra reguleringsplan id: 19780310e bestemmelse §3 (c første ledd) Bestemmelsen omhandler tak formen på byggverk.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon viser vi til epost sendt til byggesak 30.6.17 (vedlagt)

Vi ønsker samtidig og søke om fritak for nabovarsling av denne dispensasjons søknaden.

Dette begrunner vi slik:

Via tidligere nabovarsler har det kommet fram hvilke tak form som er planlagt

Planlagt tiltak har vært merknader til, men ingenting rundt tak formen.

Om vi skulle revidert tak form til saltak ville dette gått ytterligere utover utsikten til naboer i nord og vest».

Dispensasjonvurdering:

Eigedommen er godkjent for oppføring av ein einebustad med mønehøgde på 7,5 meter, og oppføring av einebustad med ein mønehøgde på 4,5 meter er i samsvar med reguleringsplanen. Gnr. 23/514 og gnr. 23/515 er to tomtar som har lagt ubygd i lengre tid, inntil dei i 2007 var om regulert frå offentlig formål til einebustadtomtar. Reguleringsendringa la vekt på at ein ønska fortetting skulle skje mest mulig skånsamt, og at utbygginga skulle tilpassast alt utbygd bustadfelt. Det er difor spesifisert både takform, mønehøgde og byggjegranser på eigedomane.

Bygging på dei siste tomtane i eit etablert byggjefelt vil gjerne gå på bekostning av nabokvaliteter som utsikt og solforhold, tillagt før utbygging. Området er i hovudsak utbygd med saltak, men på nokre tomtar er det oppført bygg med valma takform, og to bygg viser pulttak. Det er komen merknad til nabovarsel på mønehøgde av bygget. Dette gjeldt i forhold til tap av utsikt, samt er det merknad om ønske om forskyving av bygget.

Dersom ein forheldt seg til reguleringsplanen kan bygget oppførast med ein mønehøgde på 7,5 meter. Skal bygget utformast med saltak vil mønehøgda uansett auka slik det er prosjektert. Administrasjonen vurderer at tilpasninga som er gjort her i forhold til eksisterende bebyggelse har klare fordeler. Med ein takvinkel på 10 grader, og ei høgde på 2,8 meter under det reguleringsplanen åpner for, blir tiltaket vurdert som ei godt tilpassa løysinga for tomten, som igjen vil føre med seg minst ulemper for nabo.

Estetisk meiner ikkje administrasjonen at bygget bryt i stor grad med eksisterende bebyggelse slik det er utforma, dette fordi pulttaka møter nærmest til topp møne. Administrasjonen finn fleire fordeler enn ulemper ved oppføring av omsøkt tiltak på grunn av at bygget får ein lågare høgde, som ber klart fordel for naboar enn eit ruvande bygg.

Administrasjonen har vurdert at formålet ved å gje dispensasjon frå saltak til pulttak i dette tilfellet ikkje vert vesentleg sett til side. Bygget blir lågare ved bruk av denne takformen. Vidare finn administrasjonen at det er fleire fordeler enn ulemper ved å gje dispensasjon her.

Plassering av tiltaket, høgde og avstand til nabogrense:

Det følgjer av pbl. § 29-4 første ledd at «[b]byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.»

Tiltaket er omsøkt med ei plassering minst 4 meter frå nabogrense, og er difor i samsvar med pbl 29-4 andre ledd. Vidare opnar reguleringsplanen for at det på B1 kan byggjast bustad i to etasjar og skal ha saltak. Maks mønehøgde er satt til 7,5 meter. Tiltaket samsvarer med reguleringsplanen, jf Pbl 29-4, første ledd.

Kommunen kan likevel kreve ei anna plassering enn omsøkt i dei tilfeller der plassering og høgde medfører betydelig ulemper for f. eks naboeigedomener. Ved vurdering av plassering og høgde til ein bygning etter pbl

§ 29-4 første ledd kan tilpassing til terreng og eksisterende bygninger, utsikt og lystilhøve vere relevante forhold. Vidare vil omsynet til naboar, og om dei kan behalde tilsvarande kvaliteter, vere relevante omsyn.

Om vurderinga skriv Kommunal- og moderniseringsdepartementet følgjande: «så fremt det aktuelle tiltaket er i tråd med lovens krav til høgyde og avstand, må nabo, etter departementenes oppfatning, kunne vise kvalifiserte ulemper for at kommunen skal fravike tiltakshavers ønske om plassering.»¹

Nabomerknadene går ut på misnøye med byggehøgde på bustaden og plassering av bygget på tomten. Søkjar har i møtekomen merknaden knytt til å speilvende bygget. I forhold til høgde på bygning og plassering skriv han at ei slik endring vil gå på bekostning av massebalanse, biloppstillingsplass og utsikt.

Administrasjonen må no vurdere om det i forhold til naboer føreligg kvalifiserte ulemper som tilseier at ønska plassering og høgde ikkje kan godkjennast som omsøkt. Eigedommen ligg som ein av dei siste ubebygde tomtane i eit bustadfelt. I forhold til at det i 2007 er gjort ei reguleringsendring av tomten, der det er regulert inn mønehøgde, etasjetal, byggegrense og utnytting meiner administrasjonen at tiltaket er godt tilpassa tomten og eksisterende bustadfelt.

Det utsiktstapet som nabo får i dette tilfellet er pårekeleg i forhold til at området er regulert til bustadformål. Det er kjent at bygging på dei siste tomtane i eit etablert byggefelt vil gjerne opplevast som urimelige ulemper for naboar, og tilpassing av bebyggelse er viktig. Tiltaket er tilpassa reguleringsplanen og er relativt beskjedent i forhold til kva mønehøgde reguleringsplanen åpner for på denne eigedomen. Det er gjort endringar for å imøtekomme naboar, og realiteten er at ein på denne tomten kunne ha bygd eit bygg 2,8 meter høgare enn det som no er omsøkt, utan at det strider mot vedtatt plan. Det er god avstand mellom bustaden på gnr. 23/289 og omsøkt bustad, samt ligg vegen mellom tomtane. Avstanden mellom bygga på gnr. 23/515 og omsøkt tiltak er vurdert til å vera ei god løysing, då det i tillegg er byggegrenser rundt heile tomten som skal ivareta og set begrensningar for forskyvingar av bygget. Slik situasjonskartet no viser er bygget plassert i samsvar med byggegrensene, og godt tilpassa i forhold til parkering, utkjørsel og snuareal. Administrasjonen finn ikkje heimel til å krevje endra plassering eller senking av byggehøgde på tiltaket.

Tiltaket skal plasserast som vist på vedlagt situasjonsplan journalført motteke 7.6.2017. Omsøkt høgde er i samsvar med pbl. § 29-4 første ledd og er omsøkt plassert i samsvar med pbl. § 29-4 andre ledd.

Bustaden skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart og terrengprofilar journalført motteke 7.6.2017, og oppførast i samsvar ved vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke same dato.

Parkering og uteopphaldsareal:

I Endring av reguleringsplan for industriområde Mjåtveit-Frekhaugmarka, er det krav til biloppstillingsplassar for 2 bilar på egen tomt. Tiltaket er i tråd med reguleringsplanen.

På tomt B1 er tillat grad av utnytting på 25% BYA. Eigedomen er utbygd med ein utnytting på 24%. Følgjeleg stetta tiltaket reguleringsplanen.

Visuelle kvaliteter:

¹ Kommunal- og moderniseringsdepartementet i rundskriv H-8/15 side 7.

Vidare vurderer administrasjonen 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, datert 6.6.2017. Ansvarleg i byggjesaker står inne for at tiltaket vert utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av denne lov, jf. pbl. § 23-1.

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.

Tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg:

Meland kommune godkjenner at gnr. 23/514 vert tilkoppa kommunalt vass- og avlaupsanlegg, på dei vilkår som kjem fram av vedtaket nedanfor, jf. søknad frå Hjelmås VVS dagsett 3.5.2017 og vedlagte kart og teikningar journalført motteke 7.6.2017.

Tilkomst:

Tilkomst vist på situasjonsplan er i samsvar med reguleringsplanen og krev difor ikkje løyve til utvida bruk av avkjørsel frå kommunal veg, jf. veglova § 40 første ledd.

VEDTAK:

«Meland kommune gjev med heimel i Plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå regulert takform i reguleringsplanen for Endring av reguleringsplan for del av Frekhaugmarka bustadområde, Gnr. 23 bnr. 514, 515 og vegareal for oppføring av einebustad med pulttak, gnr. 23/514 i samsvar med søknad journalført motteke 4.7.2017.

Vidare gjev Meland kommune med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 og 20-3 løyve til oppføring av einebustad på 135 m² BRA og 173,4 m² BYA på gnr. 23/514, jf. søknad journalført motteke 7.6.2017.

Plassering av bygget skal vera som vist på vedlagte situasjonskart journalført motteke 7.6.2017, med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm. Minstegrensa på 4 meter til nabogrenser er likevel absolutt.

Topp overkant gulv på grunnplan og topp mønehøgde skal vera respektivt på kote 37,3 og 41,8 moh. og med eit toleransekrav i vertikalplan på +/- 20 cm, jf. vedlagte profildeikningar journalført motteke 7.6.2017. 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 gnr. 23/514 vert tilknytt kommunalt vass- og avlaupsanlegg for einebustad på følgjande vilkår, jf. Søknad stempla motteke og vedlagte kart og teikningar motteke same dato:

-Tilkoplinga skjer på dei vilkår som kommunen har satt i forskrift, retningslinjer og leveringsavtale.
-Alle sanitærinstallasjonar skal følgja standard abonnementsvilkår for vatn og avlaup, jf. Kommuneforlaget.

-Tilkoplinga skal skje i kum. Melding med dokumentasjon frå utførande røyrleggjar skal sendast kommunen når tilkoplinga er utført.

Dersom De ynskjer å leige vassmålar må det gjevast melding til kommunen.

-Gebyr skal betalast i samsvar med gjeldande gebyrregulativ. P.t. er gebyret 20 000,- pr bueining (2* kr. 20 000,-) + mva. for tilkopling til offentleg vatn- og avlaupsanlegg.

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

Gebyr for sakshandsaming vert ettersendt. Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga vert underretta om dispensasjonsvedtaket som kopimottakar for klagevurdering.

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 klagt 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. pb.. § 21-6.

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

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

Merethe Tvedt
byggjesakskonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

gjennomføringsplan

situasjonsplan samlet

tegninger samlet

søknad påkobling VA

følgeskriv søknad om tiltak g_bnr 23_514-signed

boligspesifikasjoner

Søknad om løyve til tiltak - oppføring av einebustad GBNR 23/514

Kopi til:

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland		5020	BERGEN
Hordaland Fylkeskommune		5020	BERGEN
Kjellaug Jenny og Eivind Røte	Mjåtveitflaten	5918	FREKHAUG
	54A,		
Lars Werner Aasgard Jordal og Eva Austrheim Jordal	Glatenesvegen 56	5918	FREKHAUG

Mottakere:

Villanger & Sønner AS	KNARVIK	5914	ISDALSTØ
-----------------------	---------	------	----------