



Byggm Steinar Thunold AS
Sollsmittet 2
5136 MJØLKERÅEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 18/664 - 19/4041

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

23.03.2019

Avslag - GBNR 9/28 - Søknad om dispensasjon frå regulert etasjetal og søknad om rammeløyve for oppføring av tomannsbustad - Hjertås

Administrativt vedtak. Saknr: 66/2019

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:

Tiltak:

Ansvarleg søkjar har på vegne av tiltakshavar søkt om rammeløyve for oppføring av to tomannsbustadar (hus 1 og 2, 3 og 4) på gbnr. 9/28, Hjertås. Søknaden omfattar også riving av eksisterande fritidsbustad på eigedomen.

Denne søknaden gjeld eine tomannsbustaden, med hus 1 og 2. Eigedomen er opplyst med eit areal på 1000 m². Bygningen er omsøkt med eit bebygd areal på 249,70 m² inkl. 72 m² til parkering. Dette utgjer eit bruksareal på 316,08 m², totalt 388,08 m², som inneber ei utnytting av tomten på 24,97% (BYA).

Bygningane er omsøkt med to fulle etasjar og takterrasse. Ettersom regulert maksimalt etasjetal er på 1,5 er det også søkt om dispensasjon. Det er også søkt om løyve til tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg og godkjenning av utvida bruk av avkjørsle til kommunal veg.

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no

Postboks 79, 5906 Frekhaug

Besøksadr: Havnevegen 41 A

5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no

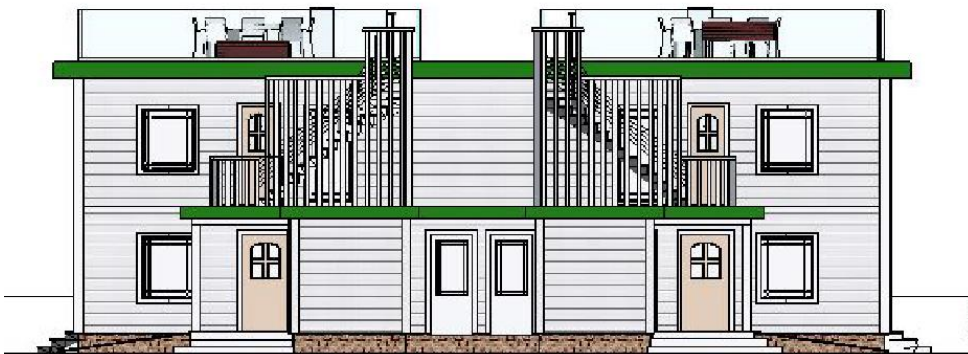
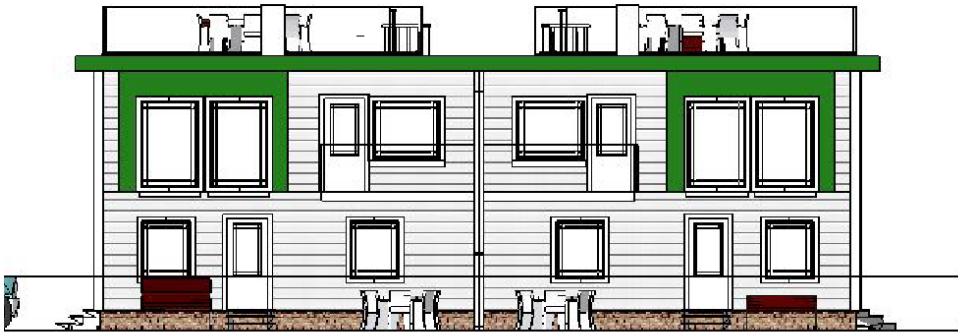
Telefon +47 56 17 10 00

Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 98 36413

Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no



Det vert vist til søknad om rammeløyve med vedlegg, journalført motteke 6.12.2018. Revidert med nye teikningar den 20.2.2019. Omsøkt dispensasjon er journalført 26.4.2018, men gjeld også for den reviderte søknaden.

Bakgrunn:

Meland kommune gav i vedtak datert 4.6.2018, saksnr. 93/2018, avslag på søknad om rammeløyve for oppføring av tomannsbustad på eigedomen. Vedtaket var i all hovudsak grunngjeve med at søknaden ikkje stetta krav i kommuneplanen og plan- og bygningslova. Vedtaket vart stadfesta av Utfal for drift og utvikling i møte den 4.9.2018, saksnr. 62/2018.

Meland kommune gav i vedtak datert 23.11.2018, DS-sak 294/2018, rammeløyve til opparbeiding av utomhusarealet på gbnr. 9/28. Vedtaket vart klaga på av styret i Mjukebakkane Velforeining og Eigarlaget (veg og naust) i e-post den 10.12.2018. Etter motsvar frå tiltakshavar vart klaga handsama av Utval for drift og utvikling i møte den 8.1.2019, saksnr. 07/2019. Klaga vart ikkje teken til følgje, og vart sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd. Saka er ikkje rettskraftig avgjort.

Det vert vist til øvrig dokumentasjon og historikk i saka.

Sakshandsamingsfrist:

Søknad om løyve til tiltak etter pbl § 20-2 og som krev dispensasjon frå plan eller planføresegner, skal avgjerast av kommunen innan 12 veker, jf. pbl § 21-7 fjerde ledd.

Søknaden er journalført motteke 6.12.2018. Den 28.1.2019 sendte kommunen eit skriv med ei foreløpig vurdering av søknaden, der vi meinte at det omsøkte tiltaket ikkje tilfredsstillar pbl §§ 29-1, jf. 29-1, krav til visuelle kvaliteter. Etter møte med administrasjonen sendte ansvarleg søkjar inn reviderte teikningar, journalført 11.2.2019. Kommunen sendte e-post til ansvarleg søkjar den 13.2.2019, der vi blant anna spurte om tiltakshavar har vurdert å fjerne takterrassen. Vi viste samstundes til at vi er positive til å gi dispensasjon frå regulert antal etasjar, men at ein takterrasse fører med seg nye element inn i feltet, som ikkje har vore representert på andre bustadar i området. Ansvarleg søkjar sendte inn reviderte teikningar, journalført 26.2.2019, og viste samstundes til at dei ikkje kan sjå at kommunen har heimel til å krevje endringar på bustaden. I e-post til tiltakshavar den 9.3.2019 etterspurte kommunen oppdatert skjema om opplysningar om tiltaket sine ytre rammer og bygningsspesifikasjon. Oppdatert skjema vart journalført 18.3.2019. Fristen for å handsame saka er dermed 27.3.2019.

Sakshandsamingstida er dermed overhalde, jf. pbl § 21-7 fjerde ledd.

VURDERING:

Nabovarsling:

Omsøkt dispensasjon vart nabovarsla i saman med søknad om rammeløyve i oktober 2018, jf. pbl § 21-3. Det er ikkje kome merknadar til tiltaket.

Høyring:

Administrasjonen har vurdert det slik at den omsøkte dispensasjonen ikkje berører nasjonale eller regionale interesser, og har difor ikkje sendt søknaden på høyring. Ein eventuell dispensasjon i saka vil bli sendt til sektormyndede for klagevurdering.

Lov- og plangrunnlag:

Eigedomen er omfatta av Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane, planid: 125620010502, og er satt av til byggeområde for hytter/bustadar.

Det er allereie gitt rammeløyve til opparbeiding av utomhusarealet for tomten, og fortetting av vurdert. Vi finn ikkje grunnlag for å gå nærare inn i dette. På bakgrunn av historikken i saka kan eigedomen utnyttast på følgjande måte:

- Utnyttingsgrad 25%BYA
- Bygg med inntil 1 ½ høgde
- Vertikaldelte tomannsbustader eller einebustad med leiligheit viss tomten er eigna
- Plass til garasje og ein ekstra biloppstillingsplass på terreng for kvar bueining.

Det er søkt om løyve til oppføring av tomannsbustad med 249,70 m² inkl. 72 m² parkering, som er 24,97% av tomten sin storleik. Arealet for parkering utgjer to parkeringsplassar pr. bueining. Fordi bustaden er omsøkt med to høgder, krev søknaden dispensasjon frå reguleringsplanen si grense på 1 ½ høgde. Vi viser i den samanheng til avslag datert 4.6.2018, saksnr. 93/2018, der administrasjonen gjer det klart at kvart tiltak som er i strid med regulert høgde krev dispensasjon, då ein ikkje kan legge til grunn at føresegna er falt bort.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. I tillegg skal det takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1. Dei to grunnvilkåra for å kunne gi dispensasjon er at omsyna bak

føresegna det vert dispensert frå ikkje vert «vesentlig» sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er «klart» større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Ansvarleg søkjar har grunngjeve dispensasjonssøknaden slik:

«I forbindelse med søknad om oppføring av 2stk.2mansboliger Bygg.nr1-2 og Bygg.Nr3-4 så søker vi med dette om dispensasjon fra reguleringsplanen til Mjukebakkane på Hjertås som angir bygg på 1,5etasje.Bygget med 2 etasjer blir omtrent samme totalhøyde med et saltak.»

Det er tidlegare gitt dispensasjon til oppføring av bustadar med to etasjar i same planområde. Bustadar med ein etasje er snarare unntaket enn hovudregelen. Hovedformålet med å regulere kravet til maksimalt 1 ½ høgde var truleg ein kombinasjon av bustadsosiale omsyn og eit ønskje om ei heilskapleg utforming av planområdet. Med tida har både bustadbruken, plassbehov og synet på bustadsosiale omsyn endra seg.

På bakgrunn av dette kan ikkje administrasjonen sjå at omsyna bak reguleringsplanen vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet.

Når det gjeld fordelane ved å gi dispensasjon så ser administrasjonen at oppføring av to etasjar gjev ei betre utnytting av eigedommen. Administrasjonen har i prosessen rettleia tiltakshavar, og gitt tilbakemelding på at ein takterrasse vil føre med seg noko nytt i feltet, som ikkje er representert på andre bustadar. Tiltakshavar har likevel valt å søke om dispensasjon. I brev til kommunen, datert 18.2.2019, skriv tiltakshavar og ansvarleg søkjar at dei ikkje kan sjå at kommunen har heimel til å forby slike takterrasse. Administrasjonen er ikkje einig i den vurderinga. Sjølv om bygget isolert sett vil få omtrent same høgda som eit bygg med saltak, slik ansvarleg søkar skriv, så vil ein takterrasse legge opp til ei anna bruk og utforming enn det tidlegare er gitt dispensasjon til. Denne utforminga, og bruken av arealet på taket, er ulemper i dispensasjonsvurderinga. Fordelane ved å gi dispensasjon til to høgder og takterrasse er ikkje «klart større» enn ulempene. Vilråa for å kunne gi dispensasjon som omsøkt er dermed ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Visuelle kvaliteter:

Det følgjer av pbl §§ 29-2, jf. 29-1, at «[e]thvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»

Formålet med føresegna er å oppretthalde eit allment krav til god byggeskikk og sikre at kommunen i si handsaming vurderer estetiske omsyn og verknadane av byggjetiltak innfor ramma av gjeldande planar. Også den generelle formålsføresegna i pbl § 1- 1 femte ledd andre punktum held på målsettinga om «estetisk utforming av omgivelsene.» Forarbeida viser til at «[d]et er av så stor betydning at både den Enkelte bygning, bu- og bymiljøer og selve steds- og landskapsutforming er preget av en ambisjon om å skape eller beholde noe som er vakkert – i seg sjølv og i sammenheng med omgivelsene.»¹

Med «gode visuelle kvaliteter» meiner ein at «bygningen gjennom sin form gir uttrykk for sin funksjon, og at andre visuelle kvaliteter skal ivaretas i prosjektering og utførelse, som samspill mellom volum og høyde, fasadeuttrykk med videre. Kravet til god kvalitet skal også tolkes relativt i forhold til tiltakets størrelse og synlighet. Det vil således innebære at en større boligblokk eller kontorbygg vil måtte underkastes et strengere regime enn en enebolig eller kiosk.»²

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007 - 08) s. 172

Vidare skal tiltaket ha gode visuelle kvaliteter i forhold til de bygde og naturlege omgjevnadane det skal plasserast i. Det er ikkje eit krav om at det skal vere likt sine bygde omgjevnadar, «også kontraster kan være positive, men avvikene må fremstå som faglig begrunnede val framfor tilfeldig utforming.»³

I vurderinga må det leggjast vekt på om «tiltaket er godt eller dårlig utformet ut frå faglige kvalitetsnormer.»⁴ Forarbeida legg vidare til grunn at bygningsmynde er best eigna til å foreta den skjønsmessige vurderinga, «basert på lokal byggeskikk og lokalpolitisk styring av den visuelle utviklingen i kommunen.»⁵

Det vart i søknad journalført motteke 6.12.2018 sendt inn følgjande illustrasjonsteikning av det omsøkte tiltaket:



I brev datert 28.1.2019 gjorde administrasjonen ei foreløpig vurdering av det omsøkte tiltaket. Vi skreiv blant anna følgjande:

Dei omsøkte bygningane er utforma som to kvadrat som saman dannar eit rektangel. Takoverbygget/balkongen i andre høgda bryt opp den elles flate forma, og gjev ei positiv skjerming av inngangspartiet mot klima og innsyn. Mellom bustadane gjev den utandørs boden eit lite funksjonelt restareal utomhus, og bidrar til dårlege lystilhøve for vaskerommet inne. På kortsidene og langsida mot uteplass/hage står fasaden fram som monoton og vinkelrett, med meir eller mindre kvadratiske vindauge som repeterer eit alt einsformig uttrykk.

Spesielt mot sørvest gjer den rektangulære og flate utforminga av bygget si første høgde svak kvalitet til uteromma. Ei oppbryting av fasaden, som til dømes ei forskyvning av dei to kvadrata som utgjer grunnflata til den einskilde bustaden, ville kunne bidra til uterom av høgare kvalitet med tanke på skjerming mot vør og vind, og skapt ein meir skjerma situasjon for privatlivets fred. I andre høgda er det lagt inn ei positiv forskyvning i fasaden, men dette har lite praktisk betydning, og gjev ikkje positive konsekvensar for omgjevnadane, som skjerming av uteareal.

² Ot.prp. nr. 45 (2007 - 08) s. 341 - 342

³ Rundskriv H-01/10, pkt. 14.2

⁴ Ot.prp. nr. 45 (2007-08) s. 229

⁵ Same forarbeid som over, s. 230

Det flate taket repeterer den alt omtalte monotone og kvadratiske utforminga av det omsøkte tiltaket. Flate tak med takterrasse bryt med formuttrykket til eksisterande busetnad i nærområdet. Vinkla tak/saltak har også ein praktisk funksjon i eit vestlandsklima med mykje nedbør. Klimaprognoser for framtida tilseier meir nedbør og hyppigare og kraftigare stormar.

Takterrasse står her også fram som eit visuelt framandelement. Administrasjonen har også vanskar med å sjå kva praktisk kvalitet desse bidreg til, forutan som privat utkikkspunkt for den einskilde bustaden. Takterrassen har ikkje direkte tilkomst til uteareal på bakkeplan, er ikkje skjerma mot innsyn eller klima, og ligg for seg sjølv i tredje høgda, utan praktisk kopling til privat innomhus fellesareal som stove og kjøkken. Plasseringa i høgda vil også kunne bidra til forringa kvalitet på eksisterande omkringliggende bustadar sitt uteareal, i form av innsyn. Bruk av takterrasse kan ha ein praktisk kvalitet i tettbyde strøk der det er utfordrande å finne areal til privat og felles utomhusareal på bakkeplan, men dette er svært langt frå den omkringliggende situasjonen det her er snakk om. Trapp opp til takterrassen introduserer også ei heilt ny form i det arkitektoniske uttrykket, utan at det er noko estetisk kopling til andre element i dei formlege omgjevningane.

Vidare er det heller ikkje logisk samsvar mellom planløyising og tilkomst til opphaldsareal utomhus. Tilkomst til uteareal på bakkeplan er via eit soverom. Tilkomst til takterrasse er via utandørs trapp frå svalgang/bodtak i andre høgda. Løysinga gjev dårleg samsvar mellom arealfunksjonar innomhus og kopling til utearealet.

Sett frå nordaust står utforminga av takterrasse, trappetilkomst og balkong i andre høgda fram som visuelt kaotisk. Det er nytta ulike former for rekkverk, og trappa introduserer ei heilt ny form i det arkitektoniske uttrykket, utan at det er noko estetisk kopling til andre element i dei formlege omgjevningane.

På bakgrunn av det ovannemnde kan ikkje administrasjonen sjå at dei omsøkte tiltaka, bygg med hus 1 og 2, og bygg med hus 3 og 4, tilfredsstillar krava til visuelle kvalitetar i pbl §§ 29-1 og 29-2.

På bakgrunn av kommunen si foreløpige vurdering, valte tiltakshavar å endre bygningen noko. Reviderte teikningar er journalført motteke 19.2.2019. Det vart blant anna sendt inn reviderte teikningar som viser ein balkong mot sørvest, samt at det er gjort nokre endringar på planteikninga.



Administrasjonen er einig med søker i at dei endringane som er gjort er ei betring som gjer at fasaden får ei positiv bryting mot slik dei først var omsøkt. Ein balkong med direkte utgang frå kjøkkenet vil kunne vere av stor verdi for bustadane, men pga storleiken vil balkongen vere lite funksjonell. For å betre funksjonaliteten og sikre gode uteareal kunne ein vurdert å redusere storleiken på bustaden.

Søkjar har lagt ved dronebilete for å illustrere at dei omsøkte bygningane ikkje avviker frå eksisterande bygde omgjevnadar:



Administrasjonen er ikkje einig i søkjar si vurdering av at tiltaka ikkje vil avvike frå eksisterande bygde omgjevnadar. Det er nyleg gitt løyve til oppføring av andre bustadar i området. Administrasjonen viser blant anna til gbnr. 9/19 og 9/210, der det er gitt løyve til oppføring av bustadar med saltak. På gbnr. 9/211 er det gitt løyve til oppføring av ein bustad med flatt tak, og på gbnr. 9/212, 9/213 og 9/214 med pulttak. Bygningar med takterrasse vil skilje seg ut, og administrasjonen kan ikkje sjå at det vil føre med seg noko positivt for dette området. Vi er dermed framleis av den oppfatning at ein takterrasse vil stå fram som eit visuelt framandelement i området.

Etter gjennomgang av søknaden er administrasjonen framleis av den oppfatninga at tiltaket er i strid med pbl §§ 29-2 jf. 29-1, visuelle kvalitetar. Det kan dermed ikkje gis løyve til riving og oppføring som omsøkt, jf. pbl § 20-1 bokstav a).

Plassering:

Det følgjer av pbl § 29-4 første ledd at kommunen skal godkjenne byggverket si plassering og byggverket si høgd.

Terrengprofiler, journalført motteke 2.3.2018, viser at ferdig planert terreng er på kote +48 moh. Det er oppgjeve at dette gjeld på tomt 1 og 2. Det er usikkert for administrasjonen om dette då berre gjeld hus 1 og 2 eller også for hus 3 og 4. Vi viser i den samanheng til at søknad journalført motteke 6.12.2018 viser situasjonskart med ulik planeringshøgd samt illustrasjoneteikningar som viser at hus 1 og 2 skal plasserast høgare i terrenget enn hus 3 og 4.

Bygningane viser med ei høgd på 7,3 meter, inkl. trapp til takterrassen og rekkverk på teikningane som er sendt inn med søknad, journalført motteke 6.12.2018. Reviderte teikningar viser ikkje høgda på bygningane.

Det er ikkje sendt inn terrengprofiler eller teikningar som viser bygningane si høgd med søknaden som no er til handsaming. Ved ei eventuell klage ber vi ansvarleg søkjar om å sende inn komplett teikningsgrunnlag, med dei reviderte teikningane, målsatt og med nye terrengprofilar. Først då kan kommunen ta stilling til omsøkt plassering.

Ettersom det likevel ikkje er grunnlag for å gi dispensasjon og rammeløyve som omsøkt, finn ikkje administrasjonen grunnlag for å krevje reviderte teikningar før handsaming av ei eventuell klage, jf. forvaltningslova § 17.

Tilknytning til veg, vatn og avlaup:

Ansvarleg søkjar har søkt om løyve til å etablere avkøyring til kommunal veg, samt om tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg.

Søknad om tilkopling til kommunalt vatn, samt avlaup, vert ikkje handsama ved søknad om rammeløyve, men ved søknad om løyve til igangsetting, jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.

Det er gitt løyve til opparbeiding av avkøyring til den kommunale vegen i vedtak datert 23.11.2018, DS-sak 294/2018. Tilkomst er dermed sikra, jf. pbl § 27-4.

Fastsetting av gebyr:

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

Basisgebyret for handsaming av søkne om oppføring av bustad er etter punkt 10.2.1 i regulativet for 2019 på kr. 17 400,-. For fleirmannsbustadar 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 34 800,- i gebyr. I tillegg kjem kr 3 400,- i gebyr for mangelsbrev frå kommunen, jf. punkt 10.2.11 i gebyrregulativet, og kr 6 800,- for handsaming av dispensasjonssøknaden, jf. punkt 9.1.5. Totalt gebyr kr 45 000,-.

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 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.

VEDTAK:

«Meland kommune avslår i medhald av plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-1 bokstav a), jf. 29-2, jf. 29-1, søknad om rammeløyve for oppføring av tomannsbustad, med hus 1 og 2, på gbnr. 9/28.

Vidare avslår Meland kommune søknad om dispensasjon frå regulert krav til maksimalt 1 ½ høgd, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

Saka er handsama administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegerings- 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 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.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Meland Bygg AS

Melandsvegen 279 5918

FREKHAUG

Mottakere:

Byggm Steinar Thunold AS

Sollsmittet 2

5136

MJØLKERÅEN