



Norconsult AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/115 - 19/19146

Saksbehandlar:
Marianne Aadland Sandvik
marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.
no

Dato:
04.10.2019

Godkjenning - GBNR 30/2 - Dispensasjon frå høgdekrav og løyve til oppføring av vassbehandlingsanlegg - Hestdal

Administrativt vedtak. Saknr: 208/2019

Tiltakshavar: Meland kommune
Ansvarleg søkjar: Norconsult 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 løyve i eitt trinn for oppføring av vassbehandlingsanlegg på gbnr. 30/2.

Fordi tiltaket er oppgjeve med ei gjennomsnittleg gesimshøgde på 9,12 meter, er det også søkt om dispensasjon frå grensa på 8 meters gesims.

Det ligg føre avtale om grunnverv mellom grunneigar og tiltakshavar, og det er difor ikkje grunnlag for å avvise søknaden, jf. pbl § 21-6.



Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 27.6.2019, supplert med vedtak om samtykke frå Arbeidstilsynet den 6.9.2019 og søknad om dispensasjon, journalført den 3.10.2019.

Nabovarsel:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje kome merknadar til tiltaket.

Høyring:

Omsøkt dispensasjon har ikkje vore på uttale til sektormynde. Kommunen legg til grunn at dispensasjon på grunn at tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Vestland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.1.2012. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering, og klagefristen går ut 3 veker etter mottak av vedtaket.

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Oppføring av vassbehandlingsanlegg er eit tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a), og er søknadspliktig med krav om ansvarleg føretak, jf. §§ 20-3, jf. 20-2.

Det omsøkte arealet er omfatta av Reguleringsplan for Kv. 1133 Myrvollane til Hestdal, planid: 125620180003, og er satt av til vassforsyningsanlegg. Tiltaket er dermed i samvar med regulert arealformål.

Tiltaket si plassering, høgd og avstand til nabogrenser:

Det følgjer av pbl § 29-4 første ledd at kommunen skal godkjenne eit tiltak si plassering, under dette høgdeplassing, og byggverket si høgd.

Ettersom bygningen er omsøkt med pulttak, har ikkje bygningen møne.¹ Tiltaket er omsøkt med ei høgd på 8,55 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Dette er i strid med pbl § 29-4 første ledd si grense på 8 meters gesimshøgd. Høgda krev dispensasjon frå pbl § 29-4 første ledd.

¹ Jf. Rettleiaren Grad av utnytting, frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet, på side 46

Ferdig planert golv er omsøkt plassert på kote +14 m. Dette er om lag i same høgda som vegen, og kan godkjennast.

Dispensasjonssøknad:

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

Pbl § 19-2 setter opp følgende vurderinger som skal gjøres før dispensasjonsmyndigheten må foreta for å kunne vurdere en dispensasjon:

- Hvorvidt hensynene bak regelen det dispenseres fra tilsidesettes vesentlig:
Etter pbl § 1-1 skal loven fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Dispensasjonen skal gjøre det mulig å oppføre bygget slik det er planlagt og prosjektert. Hensikten med byggeprosjektet er at kommunen skal oppfylle sine mål knyttet til kommunens vannforsyning.

Med utgangspunkt i at bygget er regulert av nylig vedtatt reguleringsplan og den omsøkte høyden er godt innenfor det påregnelige for den utnyttelsen som eiendommen er regulert til, kan vi ikke se at hensynene bak gjeldende plangrunnlag eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt ved omsøkte dispensasjoner.

- Hvorvidt fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene:
Dispensasjonen skal muliggjøre at høydevurderingen inngår i resten av byggesaksbehandlingen og at byggetiltaket kan bli utført nå. Alternativet ville være å først måtte søke om en endring av reguleringsplanen. Ut fra dette mener vi at fordelene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet klart er større enn ulempene.

Norconsult som ansvarlig SØK og PRO legger etter dette til grunn at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt for at dispensasjoner kan gis.

Dispensasjon frå høgdekrav:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak gjeldande arealformål på land og byggeforbodet i strandsona, må etter dette ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon ver «klart» større enn ulempene. Det skal i tillegg takast omsyn til den generelle formålsføresegna i § 1-1 som seier at «*[l]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige 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 o m kommuneplanlegging og reguleringsplanar.²

Omsynet bak føresegn om høgdekrav i plan- og bygningslova er å sikre at vurderingar av særleg høge bygningar vert teke i planarbeidet, og ikkje i den enkelte byggesak.

I dette tilfellet har ein gløymt å regulere inn ei avvikande byggehøgde til tross for at bygningen vart teikna før reguleringsplanen vart utarbeida. Ei gjennomsnittsberekening viser at bygningen vil ha ei gesimshøgde på 9,12 meter. Øvste gesimshøgde er vist med 10,74 meter. Administrasjonen kan på bakgrunn av dette ikkje sjå at formålet med maksimalkrav til høgde i pbl § 29-4 første ledd blir vesentleg sett til side.

² Jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Vidare er bygningen omsøkt med pulttak, der det lågaste partiet er vist mot vegen. I tillegg skal terrenget på landbrukseigedomen rundt vassbehandlingsanlegget hevast innanfor grensa for vesentleg terrenginngrep. Bygningen er også omsøkt plassert med ein avstand på om lag 160 meter til næraste bustad. Administrasjonen kan dermed ikkje sjå at dispensasjonen får ulemper for naboeigedomane. På bakgrunn av dette finn vi at fordelane ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er etter dette oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Tiltaket si utforming og utsjånad:

Det er motteke samtykke frå Arbeidstilsynet i høve utforming og funksjon.

Vidare stettar tiltaket krava til utforming, funksjon og utsjånad, jf. pbl §§ 29-1 og 29-2.

Tilkomst:

Eigedomen skal ha tilkomst via veg som er regulert til offentleg formål i godkjent arealplankart.

Ansvar:

Ansvarleg søker, Norconsult AS (org.nr 962 392 687), har i søknad bekrefta at heile tiltaket vil bli belagt med ansvar, slik at alle krav etter plan- og bygningslova blir fylgt. Kommunen legg dette til grunn, jf. pbl § 23-4.

Vurdering etter naturmangfaldlova:

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav a) løyve til oppføring av vassbehandlingsanlegg på gbnr. 30/2, jf. søknad journalført motteke 27.6.2019.

Plassering av tiltaket skal vere som vist på vedlagte situasjonsplan, med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/-50 cm. Minstegrensa på 4 meter til nabogrenser er likevel absolutt dersom ikkje anna går fram av grunngevinga over.

Bygningten skal plasserast på kote +14 moh, ferdig planert golv.

Om utforming av tiltaket vert det vist til vurderinga over og vedlagte snitt- og profildeikningar.

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

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, bustadar og adresse.

Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsendt erklæring.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gitt, fell løyvet bort. 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 over eller gjennom tidlegare godkjenning.»

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 Fylkesmannen i Vestland, 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 grunnjevast. 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 derfor ikkje klagast over at det blir kravd gebyr, eller over størrelsen på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunnjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om tillatelse til tiltak GBNR 30/2
Epost
Søknad om tillatelse til tiltak_følgebrev
Vedlegg A - Opplysninger om tiltakets ytre rammer
Vedlegg C - Nabovarsel
Vedlegg D - Kart
Vedlegg E - Teikningar
Vedlegg F - Teikningar
Vedlegg G - Gjennomføringsplan, ansvarsrett
Vedlegg Q
Etterspurt dokumentasjon
Teikning
A-21-00-02_F01 - teikning
A-41-00-01_F01 - teikning
A-41-00-02_F01 - teikning

Vedlegg:

Gesimshøyde

B-10-00-01 - kart

B-40-U1-01 - grave og sprengningsnitt

Kopi til:

Harry Finseth

Øyvind H. Oddekalv

Mottakere:

Norconsult AS

Postboks 626

1303

SANDVIKA