



Villanger og sønner AS
v/Rune Kristoffersen

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/327 - 15/18772

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

Dato:
25.11.2015

Godkjenning- Dispensasjon frå byggegrense satt i reguleringsplan og søknad om løyve til tiltak - oppføring av einebustad, gbnr 27/195.

Administrativt vedtak. Saknr: 424/2015

SAKSUTGREIING:

Nordbohus Villanger & Sønner har på vegne av tiltakshavar Andreas Reksten og Tina Medhus Eide søkt om løyve til oppføring av einebustad med samla bruksareal (BRA) opplyst til å vera ca. 227,7 m² og bygd areal (BYA) ca.162,2 m² på gbnr 27/195 på Moldekleiv i Meland kommune. Einebustaden er søkt oppført i to etasjar og det er søkt om oppføring av ein forstøtningsmur med minste avstand på 1,4 meter frå asfaltert vegkant.

I samband med dette er det søkt om dispensasjon frå reguleringsføresegna § 5 knytt til etasjetall for bustader, samt byggegrense mot veg satt i arealplankartet for reguleringsplanen for Moldekleivmarka.

Avkjøringa er planlagt felles med naboeigedommen og deler av tilkomstvegen og forstøtningsmuren til gbnr 27/195 er prosjektert over gbnr 27/194.

Søknaden vart motteke 27.7.2015 og tillegsdokumentasjon 5.10 og 9.11.2015.

Tiltaket er skildra i situasjonskart og profildeikningar til søknaden. Muren strekker seg frå 0,78 m på laveste punkt og 3,8 m på høgaste punkt langs veggen. Minsteavstand til veggen er 1,4 meter.

Planstatus:

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

Eigedommen er avsett til bustadføre mål i reguleringsplan for Moldekleiv (planid 125619780001). Omsøkt tiltak er i samsvar med dette planføre målet. I reguleringsføre segna § 5 heiter det at «Bustader kan oppføre rast i 1 høg d. Bygningsrådet kan i visse høve gje løyve til bustad i kjeller, eller loftsetasje». I plankartet er det vist byggegrense mot veg. Reguleringsføre segna § 9 heiter det at i område mellom veg og frisiktlinjer må «Planter o. I ikkje hindra eller minska sikttilhøva». Omsøkt einebustad er prosjektert med to fulle etasjar, forstøtningsmuren bryt med markert byggegrense mot veg. Tiltaket krev difor dispensasjon frå reguleringsplanen og arealplankartet.

Dispensasjon:

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 gje dispensasjon er at omsyna bak førese gna det vert dispensert frå ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. Pbl § 19-2 andre ledd.

Søklar skriv i sin dispensasjonssøknad:

Tiltakshavar har søkt om dispensasjon og meiner at vilkåra for dette er tilstade. Søknaden er i korte trekk grunngjeve slik:

Bustad over to etasjar:

Eiendommen hvor tiltaket planlegges er en skrå tomt med høyde forskjell frå +52 til +41,5 m.o.h. Bolig med kjeller er det mest riktige for denne tomten. Det vil være problematisk og opparbeide som flat tomt å bare ha 1. etg. Det vil også føre til større terreng inngrep enn det som allerede vi vil være avhengig av.

Forstøtningsmur:

Vi vil i dette prosjektet være avhengig av en forstøtningsmur langs kommunal vei for å støtte opp masser og danne tilkomst og uteoppholdsareal. Vi tolker den regulerte byggegrensen mot vei til å være 3 meter. Vi ønsker og sette opp forstøtningsmur med minimum 1,4 m avstand til asfalt kant.

I forhold til siktsone så er det i dag flere fjellnabber som stikker ut fra eiendommen slik at siktsone i utgangspunktet ikke er optimalt. En mur slik som vi planlegger er med å danne en rein linje rundt hele svingen og vil ta bort de plutselige sikt skjerminger som dukker opp.

Svingen som denne veien danner er også såpass slakk at 30 meter sikt opprettholdes.

Det vert vist til grunngjeving av dispensasjonssøknaden i sin heilskap.

Høyring:

Den omsøkte dispensasjonen vil ikkje ha innverknad på nasjonale eller regionale interesser og søknaden vert difor ikkje sendt statlege eller regionale sektormyndene for uttale.

Nabovarsel:

Tiltaket vart nabovarsla i perioden 20.6.-8.7.2015. Forstøtningsmuren var først omsøkt med ei høgde på ca. 5 meter på det høgaste, søkjar har seinare redusert høgda til høgaste punkt på 3,6 meter. Endringa av høgda er ikkje nabovarsla på nytt og søkjar ber om fritak for ny nabovarsling då reduisering av høgda vil gå til fordel for omkringliggjande naboeigedommar, og at det i tillegg ikkje låg merknader til opprinneleg nabovarsel. Administrasjonen viser til grunngjeving i følgjebrevet til søknaden og fritak søkjar for ny nabovarsling, jf. § 21-3, 2. ledd. Naboer er varsla med mur på 5 meter og at tiltaket krev dispensasjon, det låg ikkje føre merknader til tiltaket og ny høgde på mur vil slik søkjar skriv vera til fordel for omkringliggjande naboeigedommar.

Det ligg føre avtale om vegrett frå eigar av gbnr 27/194 langs eigedomsgrensa i sør som tilkomst til Gbnr 27/195 og vist i kart stempla godkjent 25.11.2015. Vegretten skal tinglysast.

Vurdering:

Dispensasjon frå reguleringsføresegnene:

Kommuneadministrasjonen var på synfaring på eigedommen 9.9.2015. På bakgrunn av synfaringa, framlagt situasjonskart og teikningar i søknaden finn administrasjonen at vilkåra for å gje dispensasjon både for etasjetal og byggegrensa satt i arealplankartet mot veg er oppfylt i saka, jf pbl § 19-2.

Etasjetall:

Reguleringsplanen for Moldekleivmarka var vedteken i 1980, reguleringsføresegnene har vore revidert fleire gonger, og planområde har vore utvida. Det er ved fleire høve gjeve godkjenning for oppføring av bustad med kjellar eller loft for tomtane i området. Reguleringsføresegna åpner for at: «*Bygningsrådet kan i visse høve gje løyve til bustad i kjellar eller loftetasje*».

Ansvarleg søkjar skriv at tomten tiltaket planleggast på skrå med ein høgdeforskjell frå +52 til +41,5 m.o.h. og at bustad med kjellar er det mest riktige for tomten. Administrasjonen er samd i vurderinga søkjar har gjort for denne tomten og finn at vilkår for å gje dispensasjon er til stades. Søkjar viser ei god utnytting av tomten og terrenginngrepa er forsvarlege.

Forstøtningsmur:

Då administrasjonen synfarte eigedommen 9.9.2015 var forstøtningsmuren omsøkt med høgaste punkt målt til ca 5 meter. Søkjar har seinare revidert teikningane (motteken 5.10.2015 og 9.11.2015) og høgda på muren er no endra til 3,8 m på det høgaste punktet. Eigedommen skrå og administrasjonen ser at forstøtningsmur mot veg er naudsynt for å få ein hensiktsmessig utnytting av tomten, tiltaket er søkt oppført i naturstein og estetisk vil det gje eit godt inntrykk på staden.

Byggegrensa mot vegen skal mellom anna sjå til at det er god trafikktryggleik på staden og sikre at drift og vedlikehald av vegen ikkje vert vanskeleggjort. På eigedommen i dag, mot vegen står det igjen fleire fjellnabber som nokre plasser ligg tettare mot vegen enn det den omsøkte muren er tenkt plassert. Ansvarleg søkjar skriv at fjellnabbane gjer at siktsona i dag ikkje er optimal, og at planlagt mur i rett linje mot vegen vil opprettholda 30 meter sikt, då svingen er såpass slakk.

På synfaringa observerte administrasjonen sikthindringane fjellnabbane utgjorde. På bakgrunn av

synfaringa, redusering av høgda og at plasseringa blir med ein minsteavstand på 1,4 meter frå asfaltkant vurderer administrasjonen at vilkåra for å gje dispensasjon er tilstades. Eigedommen skrå, og forstøtningmur er naudsynt for å støtte opp masser, danne tilkomsten og få best mulig utnytting av eigedommen. Det vil bli satt vilkår om at muren skal ligga 1,4 meter frå asfaltert vegkant, og fjellnabber som ligg nærare vegen enn denne avstanden skal fjernast. Slik administrasjonen vurderer det vil ikkje tiltaket føre til noko meir ulempe for verken trafikketryggleiken eller vedlikehald av vegen og 30 meter siktsone i svingen er synt oppfylt.

Det er i ettertid sendt inn tilleggsdokumentasjon og tiltaket er endra i tråd med veiledning frå kommunen. Administrasjonen såg ikkje å kunne godkjenne avkjørsel slik den først var prosjektert med tanke på svingradius og sikt. Dokumentasjon og situasjonskart journalført 9.11.2015 viser ansvarleg søkjar at avkjøringa er i tråd med teknisk krav til når det gjeld svingradius og sikt. Tilkomsten og forstøtningmuren skal gå over gbnr 27/194.

Utforming, høgde, plassering og utsjånad av forstøtningmur:

Tiltaket skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart og profildeikningar stempla godkjent 25.11.2015 og utførast i samsvar med vedlagte plan-, snitt og fasadeteikningar stempla godkjent same dato. Muren skal utførast i naturstein slik som omsøkt.

Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket med det settar Plan- og bygningslova sine krav til utforming, funksjon, utsjånad i §§ 29-1 – 29-2. Tiltaket er vidare vurdert å vere i samsvar med gjeldande krav til plassering, høgde og avstand frå naboeigedommar og omliggjande byggverk, jf. Pbl. § 29-4.

Utnyttingsgrad, parkering og utandørs opphaldsareal:

Reguleringsplanen opnar for ei utnytting av tomta på inntil 30% BYA. Tiltaket er omsøkt med utnyttingsgrad på 25,76 % BYA.

Avkjøringa er planlagt felles med naboeigedommen og deler av tilkomstvegen og forstøtningmuren til gbnr 27/195 er prosjektert over gbnr 27/194. Det ligg føre erklæring frå eigar av gbnr 27/194 om løyve til tiltaket, søkjar skriv at utnyttinga til naboeigedommen ikkje vil få nokon negativ innverknad ved å avstå areal til gbnr 27/195. Det vil heller ikkje føre til at gbnr 27/194 overstig tillatt utnyttingsgrad i reguleringsplanen. Arealet til tilkomstvegen blir og skal nyttast som tilkomstveg til kjellerleiligheten på gbnr 27/194.

Tilknytning til infrastruktur:

Meland kommune godkjenner at gbnr 27/195 vert tilkopla kommunalt vass- og avlaupsanlegg for ein bueining på dei vilkår som går fram av nedanståande vedtak, jf. Søknad om tilkopling frå Hjelmås VVS AS journalført 27.7.2015.

I forhold til trasè og tilkoplingspunkt av vass- og avlaupsleidningar vert det vist til vedlagte situasjonskart og planteikningar frå Hjelmås VVS AS journalført 27.7.2015.

Eigedommen har regulert tilkomst og det er følgeleg ikkje naudsynt med særskild løyve til avkjørsle frå kommunal veg, jf. Veglova § 40.

Godkjenning av ansvarsrettar:

Føretak:	Godkjenningsområde:
VILLANGER & SØNNER AS Org. Nr: 925580376 Sentral godkjenning	SØK, Ansvarleg søkjar, tkl 1 UTF, Utføring av tømrerarbeid, fundamentarbeid og etablering av ventilasjonsanlegg, tkl 1
NORDBOHUS AS Org. Nr: 986953612 Sentral godkjenning	PRO, Prosjektering av boligens arkitektur, konstruksjonssikkerhet, radonforebyggende tiltak, fundament og trekonstruksjoner eks. takverk, tkl 1
Hjelmås VVS AS Org. Nr: 988410586 Sentral godkjenning	PRO, prosjektering av utvendig og innvendige sanitærinntallasjoner, tkl 1 UTF, Utførelse av boligens utvendige og innvendige sanitærinntallasjoner, tkl 1
SH OPPMÅLING Org. Nr: 913864344 Sentral godkjenning	PRO, Prosjektering av boligens plassering og grunnarbeider, tkl 1 UTF, Plassering av bustad på eigedom, tkl 1
JATAK KAUPANGER AS Org. Nr:991780750 Sentral godkjenning	PRO, Prosjektering Boligens takkonstruksjon ihht arkitektur, tkl 1
MAJO EIGEDOM AS Org. Nr: 986462929 Sentral godkjenning	Kontroll, Kontrollerer membran i boligens våtrom, tkl 1 Kontroll, Kontrollere boligens lufttetthet, tkl 1
Isdalstø anleggsservice AS Org. Nr: 978654363 Lokal godkjenning	UTF, Grunnarbeider, tkl 1
FREKHAUG FLIS AS Org. Nr: 993867039 Sentral godkjenning	UTF,utførelse av membran og flisarbeid i boligens våtrom, tkl 1

VEDTAK:

«Meland kommune gjev i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå § 5 i reguleringsføresegna for Moldekleiv for oppføring av einebustad i to etasjar, samt dispensasjon frå byggegrensa avsatt i arealplankartet mot veg for oppføring av forstøtningsmur med minste avstand til asfaltert vegkant 1,4 meter på gbnr 27/195 i Meland kommune, jf søknad journalført 27.7, 5.10 og 9.11.2015. Grunngevinga går fram av saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.

- Det blir satt vilkår om at minsteavstand på muren frå asfaltert vegkant skal minimum vera *skal* 1,4 meter, og fjellnabber tettare vegen enn dette skal fjernast.

Vidare gjev Meland kommune i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 løyve til oppføring av einebustad med samla bruksareal (BRA) på 227,7 m² og bygd areal (BYA) på 162,2 m² på gbnr 27/195 på Moldekleiv. Det vert vidare gjeve løyve til å opparbeide tilkomstveg og forstøtningsmur mot veg på gbnr 27/195 og 27/194 i samsvar med søknad journalført 27.7, 5.10 og 9.11.2015 og vurderinga over.

Plassering av bygget skal vere som vist på situasjonskart stempla godkjent 25.11.2015, med eit tolrensekrav i horisontalt plan på +/- 50cm. Minstekravet på 4m til nabogrense er absolutt. Topp grunnmur og topp mønehøgde skal vere respektivt på kote 47,0 og 54,4 moh. og med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20cm, jf. vedlagte snitt- og profilteikningar stempla godkjent 25.11.2015

Om utforminga av tiltaket vert det vist til vurderinga over og vedlagte situasjonsplanar og teikningar motteke same dato. Byggverket si plassering på tomta skal dokumenterast seinast saman med førespurnad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve, for oppdatering av kommunen sitt kartverk. Meland kommune krev at innmålingsdata vert sendt i KOF- eller SOSI-filformat.

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf Matrikkelova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustadar og adresse.

Ansvarsrettar vert godkjent som omsøkt, jf vurderinga ovanfor. Ansvarleg søkjar skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf pbl § 23-4, andre ledd.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at dispensasjon og byggjeløyve vart gjeve, fell både dispensasjon og byggjeløyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn to år, jf. pbl. § 21-9. Tiltaket skal elles utførast i samsvar med krav og vilkår gjeve i eller i medhald av Plan- og bygningsloven, så framt ikkje anna er bestemt ovanfor.

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 1.1.2015 er tilknytingsgebyret for vatn kr 10 000,- og for kloakk kr 10 000,- + mva.»

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 innanfristen 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.

Gebyr for sakshandsaminga vert 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. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Merethe Tvedt
byggjesakskonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

20151125110139
20151125110158
20151125110233

Mottakere:

Villanger og sønner AS

v/Rune
Kristoffersen