



Hellvik Hus Sotra AS
P.b. 101
5346 ÅGOTNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/1352 - 16/11925

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

Dato:
14.06.2016

Godkjenning - GBNR 1/169 - Dispensasjon frå reguleringsføresegn om etasjetal og løyve til riving og oppføring av ny einebustad

Administrativt vedtak. Saknr: 199/2016

Tiltakshavar: Steinar Hansen
Ansvarleg søkjar: Hellevik Hus Sotra AS v/Aina Lund
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

1. Omsøkt tiltak:

Ansvarleg søkjar Hellevik Hus Sotra AS har på vegne av tiltakshavar Steinar Hansen søkt om løyve i eitt trinn for riving av eksisterande bustad og oppføring av ny einebustad på gbnr 1/169, Flatøyvegen 16, i Meland kommune.

GBNR 1/169 har eit matrikelregistrert tomteareal på 1274,8 m². Omsøkt bygg har 3 etasjar. Utnyttingsgraden for eigedomen er oppgitt til 16,20 %BYA etter riving av eksisterande og gjenoppføring av nytt bygg. Nytt bygg er oppgitt med 179,70 BYA (inkludert 36 m² parkeringsareal på terreng) og BRA ca 356,10 m². Topp overkant golv på hovudplan og topp mønehøgde er opplyst til høvesvis kote 8,1 og 15,4 moh.

Saka omfattar søknad dispensasjon frå reguleringsføresegn om etasjetal, jf nedanfor. Vidare har tiltakshavar søkt om ansvarsrett som sjølvbygger for utføring av riving av eksisterande bustad og våtromsarbeid, jf Byggesaksforskrifta § 6-8.

VURDERING:

1. Nabovarsling:

Tiltaket ble nabovarsla 18.9.2015 i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Naboane har samtykka i tiltaket. Administrasjonen vurderer at det ikkje er trong for ny nabovarsling i samband med at tiltaket no er endra til å gjelde ein bustad utan leilegheiter.

2. Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 1/169 er ein regulert bustadeigedom på om lag 1275 daa. Gjeldande reguleringsplan for eigedomen er *Reguleringsplan for Flatøy Vest* (arealplanid 125619890001). Omsøkt tiltak er i samsvar med reguleringsplanen sitt arealformål (bustad).

Det er søkt om dispensasjon frå reguleringsføresegna § 6 for oppføring av bygg med 3 etasjar. Utnyttingsgraden for bustadområde innanfor reguleringsplanen er oppgitt til maksimalt 25 %BYA, jf reguleringsføresegn § 7. Omsøkt tiltak stettar reguleringsplanen sitt parkeringskrav (2 pr buening).

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, sjå likevel nedanfor om avklaring og uttale frå Statens vegvesen. Kommunen sitt vedtak skal likevel sendast Statens vegvesen, 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.

Hovudføre måla bak vedtakinga av reguleringsføresegn § 6 var truleg ein kombinasjon av bustadsosiale omsyn og eit ynskje om ei heilskapleg utforming av planområdet. Med tida har både bustadbruken, plassbehov og synet på bustadsosiale omsyn endra seg.

Administrasjonen vurderer – mellom anna etter synfaring på staden – at det er grunnlag for dispensasjon for oppføring av omsøkt bygg på 3 etasjar som omsøkt. Terrenget på staden, storleik og utforming av eigedomen, samt plassering nær kollektivknutepunkt tilseier etter administrasjonen sitt syn at det ligg til rette for dispensasjon. Bustaden er omsøkt med tilnærma lik utforming som bygget på naboeigedomen gbnr 1/68 og omsøkt høgdeplassering vil ikkje vere til sjenanse for naboar. Naboane har samtykka i tiltaket etter varsling.

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

Føreliggjande søknad inneber endring av tiltaket på eigedomen på bakgrunn av avslag frå Meland kommune dagsett 15.4.2016, DV-27/2016 (arkivsakid 15/2726). Bakgrunnen for avslaget var manglande godkjenning av søknad om løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsel til fylkesveg. For historikken i saka ut over dette blir det vist til ovannemnde vedtak. Når det gjeld omsøkt tiltak har ansvarleg søkjar opplyst følgjande, jf epost sendt 6.5.2016:

«Det er gitt avslag i overnevnte tiltak pga manglende godkjenning for utvidet bruk av avkjørsel til offentlig veg. Tiltaket har vært søkt som enebolig m/ 2 sokkelleiligheter, og vegvesenet krever utvidet bruk for 2 ekstra boenheter. Det har vært litt diskusjon med hensyn til dette, og kommunen har gitt avslag på byggesøknad.

Tiltakshaver ønsker nå å endre tiltaket til 1 boenhet, og eventuelt søke om flere boenheter senere hvis mulig når vegvesenet har fått avklart fremtidig løsning for området.

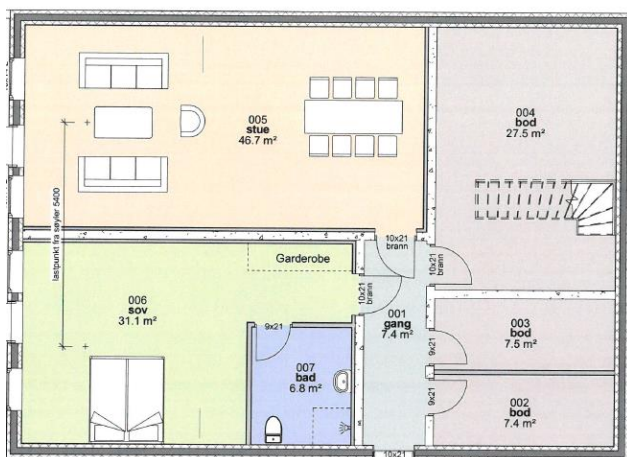
Vedlagt ligger reviderte tegninger, kart og underlag for tiltaket, samt kopi av tidligere innsendt dispensasjon vedr etasjehøyde.»

Administrasjonen legg opplysningane frå tiltakshavar ovanfor til grunn. Godkjenningsvedtaket nedanfor gjeld soleis kun ei buening. Ved eventuell bruksendring av bygget i framtida – når tilkomstvegen tilseier at Statens vegvesen vil kunne godkjenne dette – må det søkast om bruksendring i samsvar med plan- og bygningslova.

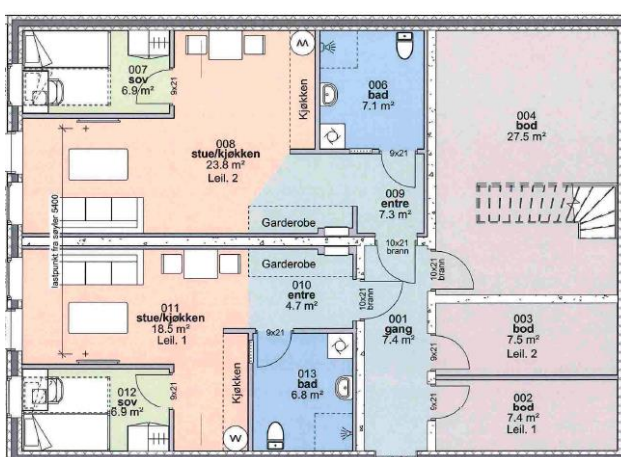
Ved gjennomgang av teikningane i saka blir kommunen merksam på at det berre er planteikningane for sokkeletasjen som er endra, mellom anna ved at det ikkje er kjøkken. Fasadeteikningane viser framleis vindauge og inngangsdørrar som legg til rette for framtidig bruksendring til to nye bueningar.

Endringane kjem fram av planteikningane for sokkeletasjen:

Godkjent gjennom føreliggjande vedtak:



Tidlegare avslått:



Administrasjonen har vurdert innsendte teikningar i lys av Statens vegvesen si uttale i brev dagsett 1.3.2016, der mellom anna følgjande ble opplyst:

«Statens vegvesen rår ifrå at kommunen gir dispensasjon frå reguleringsplanen for å auke talet på husvære på eigedom. Dette bør òg kome fram av dei bygningsmessige løysingane i prosjektet, slik at bygningen ikkje vert tilrettelagt for fleire einingar.

Statens vegvesen ber om å få ein eventuell dispensasjon tilsendt for klagevurdering.»

Føreliggjande vedtak om dispensasjon frå etasjetal blir difor sendt Statens vegvesen for vurdering av klagerett. Eventuell framtidig bruksendring av einebustaden vil – i tillegg til eventuelt å vere søknadspiktig etter plan- og bygningslova - krevje løyve til utvida bruk av avkjørsel, samt òg løyve til tilkopling til kommunalt vassforsyningsanlegg.

5. Vegtilkomst:

På bakgrunn av at søknaden no er endra frå tre til ei bueining er det ikkje lenger trong for løyve til utvida bruk av avkjørsel til fylkesveg. Eigedom har lovleg etablert tilkomst for einebustad.

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

Bustaden skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart og profildeikningar journalført motteke 19.5.2016, 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 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:
Hellevik Hus Sotra Org.nr: 974 395 959 Sentral godkjenning	SØK, Ansvarleg søkjar (tkl 1) PRO, Alle fag bortsett frå betong og rørleggar (tkl 1) UTF, tømrararbeid, pipe/omn (tkl 1)
Stein-Olav Sagstad Org.nr 976 768 337 Sentral godkjenning	PRO, grunn- og terrengarbeid, (tkl 1) UTF, grunn- og terrengarbeid, (tkl 1)

Gjøen VVS AS Org.nr: 915 299 490 Sentral godkjenning	PRO, Utvendig stikkledning, sanitærarbeider med bunnledning (tkl 1) UTF, Utvendig stikkledning, sanitærarbeider med bunnledning (tkl 1)
Medaas Oppmåling Org.nr: 986 448 551 Sentral godkjenning	UTF, Innmåling og utstikking av tiltak (tkl 1)
Byggmester Skare AS Org.nr: 995 081 954 Sentral godkjenning	Kontroll, Kontroll av våtrom og lufttetthet i bustad (tkl 1)
Betongentreprenør T. Dale AS Org.nr: 994 515 314	PRO, Betongarbeid (tkl 1) UTF, Betongarbeid (tkl 1)

I tillegg har tiltakshavar Steinar Hansen søkt om ansvarsrett som sjølvbygger for følgjande ansvarsområde:

- UTF, riving av eksisterande bustad (tkl 1)
- UTF, våtromsarbeid (tkl 1)

Kommunen gjer merksam på at ansvar som sjølvbygger i utgangspunktet ikkje kan godkjennast for riving av bustad. Kommunen vurderer at riving av omsøkt bygg kunne vore omsøkt utan ansvarsrett (41 m² BRA), jf pbl § 20-4 bokstav (e). Tiltakshavar har derfor ansvar for riving og avfallshandtering sjølv i samsvar med epost sendt kommunen 27.1.2016.

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:

Løyve til utslepp til sjø via slamavskiljar med kapasitet for tre bueiningar ble gitt gjennom administrativt vedtak av 9.11.2015 (sak 15/2726, DS 394/2015).

Eksisterande bustad er allereie tilkopa kommunalt vassforsyningsanlegg.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 dispensasjon frå reguleringsføresegn § 3 i *Reguleringsplan for Flatøy Vest* for oppføring av einebustad med 3 etasjar som omsøkt på gbnr 1/169 i Meland kommune, jf. søknad om dispensasjon journalført motteke 19.5.2016.

Vidare gir Meland kommune i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 løyve til oppføring av ny einebustad på gbnr 1/169, jf søknad journalført 19.5.2016, supplert 20.5.2016.

Plasseringa av tiltaket skal vere som vist på vedlagt situasjonsplan journalført motteke 19.5.2016 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 +8,1 og +15,4 moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm, jf vedlagt profildeikningar journalført motteke 19.5.2016. For utforming av tiltaket elles blir det vist til vurderinga over og vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke same dato.

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.

Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, jf ovanfor. Søknad om ansvarsrett som sjølvbygger blir godkjent i medhald av SAK10 § 6-8.

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.

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 klagt 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
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart

Profiler

Hustegninger uten leilighet

Mottakere:

Hellvik Hus Sotra AS

P.b. 101

5346

ÅGOTNES