



ADU as
Postboks 75
5952 FONNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/1737 - 16/20634

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

Dato:
31.10.2016

Godkjenning - GBNR 23/446 - Dispensasjon frå utnyttingsgrad og rammeløyve til riving av brannskadd bustad og oppføring av bustad og tilbygg til garasje - Holtermandsvegen

Administrativt vedtak. Saknr: 355/2016

Tiltakshavar: Jens Olav Kvamsås Bertelsen
Ansvarleg søkjar: ADU as
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1.

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

ADU as har på vegne av tiltakshavar, Jens Olav Kvamsås Bertelsen, søkt om rammeløyve til delvis riving av brannskadd bustad, samt oppføring av bustad og tilbygg til eksisterande garasje, på gbnr. 23/446, Holtermandsvegen i Meland kommune.

Eigedomen er registrert med eit areal på 528,1 m², og Jens Olav Kvamsås Bertelsen og Anita Viketun står registrert som heimelshavarar. Samla bruksareal (BRA) utgjorde før brannen 188,8 m². Dette utgjorde ei utnyttingsgrad på 35,6 % BRA. Riving av 142,8 m² og oppføring av bustad og tilbygg til garasje med eit BRA på 218 m², vil gje ei utnyttingsgrad på 41,28 m² BRA.

Den omsøkte eigedomen er regulert til bustad i reguleringsplan for Frekhaug senter/vest, planid: 125619951011. I føresegn 3 til reguleringsplanen er maksimal tomteutnytting for einebustadar (TU) sett til 20% BRA. Ansvarleg søkjar har difor søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen sitt krav til maksimal TU.

Vidare er det søkt om fritak frå føresegn i byggteknisk forskrift.

Vi viser til søknad med vedlegg journalført motteke 18.10.2016.

VURDERING:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla 30.9.2016 i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje merknadar til tiltaket.

Høyring:

Dispensasjonssøknaden har ikkje vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga. Kommunen sitt vedtak om dispensasjon vert sendt til sektormynde for klagevurdering. Vedtaket er difor ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Lov- og plangrunnlag:

Den omsøkte eigedomen er regulert til bustad i reguleringsplan for Frekhaug senter/vest, planid: 125619951011. Delvis riving og oppføring av bustad og tilbygg til garasje er difor i samsvar med arealformålet.

I reguleringsføresegn 3 bokstav d) er total utnyttingsgrad (TU) for einebustadar innanfor felt B3 satt til 20%. I følge Miljøverndepartementet sin rettleiar T-1459 om grad av utnytting, skal utnyttingsgrada i reguleringsplanar frå mellom 1987 og 1997 leggje til grunn ei %-BRA av samla tomteareal. Ettersom oppføring av bustaden i dette tilfellet vil medføre bruksareal på 41,28%, må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak total utnyttingsgrad på 20% BRA i reguleringsplanen må etter dette ikkje verte «*vesentlig*» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «*klart større*» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige 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 om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.¹

Reguleringsplanen for Frekhaug senter/vest har ei total utnyttingsgrad på 20% BRA for felt B3 for å sikre at bustadane får tilstrekkeleg utomhusareal og at bygningsmassen i feltet ikkje vert for konsentrert. Ved å setje bruksareal som berekningsmåte kan kommunen styre storleiken på bygningsmassen av omsyn til omgjevnadane.

Ansvarleg søkjar har grunngjeve dispensasjonssøknaden med at det tidlegare er gjeve dispensasjon til oppføring av 35,6% BRA på eigedomen. Ved å heve taket vil ein få betre takhøgde og funksjonelle rom på

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

loftet. Ein vil også få ei betre takhøgd i trappeoppgangen. Difor er det søkt om dispensasjon for oppføring av 41,28% BRA.

Ettersom taket skal hevast med 0,5 meter slik at ein får meir funksjonelle rom på loftet og inndeling i 1. etasje som gjer at ein kan ha ei tilgjengeleg bu eining med alle hovudfunksjoner på eitt plan, vil ikkje det auka bruksarealet innebere at det vert mindre areal utomhus enn ved eksisterande situasjon. Administrasjonen vurderer det difor slik at formålet bak fastsatt TU i reguleringsplanen ikkje vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i denne saka.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon som omsøkt i dette tilfellet. Vi viser til at det gjeve fleire liknande dispensasjonar innanfor planområdet. Vidare er planen gamal, og bustadsosiale behov endra sidan planen vart vedteken. I tillegg vil omsøkte dispensasjon vil gje ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen. På bakgrunn av dette finn administrasjonen at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

På bakgrunn av det ovannevnte finn administrasjonen at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Plassering, høgd og avstand til nabogrense:

Oppføring av bustaden er i samsvar med pbl § 29-4 andre ledd, og skal plasserast som omsøkt og vist på vedlagte situasjonsplan og profildeikningar journalført motteke 18.10.2016. Tiltaket skal i tillegg utformast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke same dato.

Tilbygg til garasjen er omsøkt plassert nærare nabogrensa enn fire meter. Ettersom eigar av gbnr. 23/178, Anne Mette Johnsen, har samtykka til plasseringa, kan kommunen likevel godkjenne tilbygg til garasje plassert 0,6 meter frå grensa mot gbnr. 23/178, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a).

Visuelle kvaliteter:

Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket stettar krava i plan- og bygningslova til utforming, funksjon og utsjånad, jf. pbl §§ 29-1 og 29-2.

Tilkomst, vassforsyning og avlaup:

Tiltaket gir ikkje endra tilkomst, og er frå før av tilknytt offentleg vatn- og avlaupsanlegg. Eigedomen er difor sikra tilkomst, vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

Forholdet til byggtknisk forskrift:

Ansvarleg søkjar har søkt om å frå fråvike byggtknisk forskrift (TEK10) på enkelte punkt, og skriv følgjande:

«En søker om å få bruke eksisterende reisverk for 15 cm ISO. Taket rives da det søkes om å få hevet taket med 0,5 meter. Taket blir isolert etter TEK 10.

Det å rive hele boligen og føre den opp igjen etter TEK 10 vil gjøre boligen dyrere og arealet på rommene vil bli mindre.

Tiltakshaver ønsker å føre boligen opp igjen med samme tykkelse på yttervegger som tidligere. I denne boligen bor det en familie på 5 personer (2 voksne og 3 barn) og har behov for størst mulige rom pga. helsemessige årsaker. Boligen vil bli ombygget til gjengelig boenhet i 1. etg. slik at familien kan bli boende i boligen i fremtiden.

Det vil bli brukt vinduer med U-verdi 1 for å tilfredstille energikravene mest mulig.»

Det følger av pbl § 31-2 fjerde ledd at «[k]ommunen kan gi tillatelse til (...) nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.»

Meland kommune viser til at omsøkt rivning og oppføring av bustad er ei hovedombygging etter reglane i plan- og bygningslova. Ved ei hovudombygging skal byggteknisk forskrift (TEK10) anvendast. Likevel ser vi i denne konkrete saka at ei oppføring i samsvar med TEK10 på alle punkt vil innebære at bustaden får vesentleg mindre bruksareal. I tillegg vil oppføring i samsvar med TEK10 på alle punkt medføre uforholdsmessige kostnader. Ettersom det her er tale om oppføring etter bustadbrann, er ikkje hovudombygginga omsøkt av eige ønske. Administrasjonen finn det difor urimeleg å krevje oppføring i samsvar med TEK10.

På bakgrunn av dette, og fordi ombygginga vil vere forsvarleg og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk, finn administrasjonen at ei oppføring som legg til rette for 15 cm ISO kan godkjennast, jf. pbl § 31-2 fjerde ledd. Vi viser til at TEK10 skal anvendast utover fråviket som er gjeve.

Ansvar:

Ansvarleg søker, ADU as (org.nr. 917 453 357), har i søknad bekrefta at heile tiltaket vil bli belagt med ansvar, slik at alle krav etter plan- og bygningslova vert fylgt. Kommunen legg dette til grunn, jf. pbl § 23-4.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 rammeløyve til riving og gjenoppføring av bustad på gbnr. 23/446 i Meland kommune.

Vidare gir Meland kommune dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad på 20% BRA for oppføring av bustad og tilbygg til garasje med totalt 41,28% BRA, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Kommunen gir i tillegg løyve til fråvik frå byggteknisk forskrift for oppføring med 15 cm ISO, jf. pbl § 31-2 fjerde ledd. Grunngevinga går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Plassering og utforming av tiltaket skal vere som vist på situasjonsplan og fasade-, snitt- og planteikningar journalført motteke 18.10.2016. Toleransekrav i horisontalt plan er på +/- 50 cm og vertikalt plan på +/- 20 cm. Minstekravet til nabogrenser på 4 meter er likevel absolutt, jf. pbl § 29-4 andre ledd.

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 vert sendt i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4).

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

Ansvar i saka gjel i samsvar med innsendt erklæring.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at rammeløyve er gitt, fell løyvet vekk. 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 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.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. fvl §§ 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.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

A100 Situasjonsplan
A321 Fasader, sør og øst
A310 Snitt
A302 Plan, loft
A320 Fasader, nord og vest
A301 Plan, 1. etg

Mottakere:

ADU as

Postboks 75

5952

FONNES