



Steinar Thunold

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/2652 - 16/21271

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

16.11.2016

Godkjenning - GBNR 23/528 - Dispensasjon frå utnyttingsgrad og løyve til oppføring av tomannsbustad - Løypetona

Administrativt vedtak. Saknr: 370/2016

Tiltakshavar:

Gripsgård Eigedom AS.

Ansvarleg søkjar:

Byggmester Steinar Thunold AS.

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1.

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Byggmester Steinar Thunold AS har på vegne av tiltakshavar, Gripsgård Eigedom AS, søkt om løyve til oppføring av tomannsbustad på gbnr. 23/528.

Eigedomen er registrert med eit areal på 1056 m², og Gripsgård Eigedom AS står registrert som heimelshavar. Eigedomen er regulert til frittliggjande småhus i reguleringsplan for Løypetona bustadområde, planid: 125620070001.

Reguleringsplanen legg opp til ei maksimal utnyttingsgrad (TU) på 17% BYA. Ettersom det er søkt om oppføring av ein tomannsbustad med 20,29% BYA, er det søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen sitt krav til maksimal TU.

Vi viser til søknad med vedlegg journalført motteke 31.10.2016, samt revidert situasjonskart og opplysningar om tiltaket sine ytre rammer journalført motteke 10.11.2016.

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

VURDERING:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla 16.9.2016 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 frittliggjande småhus i reguleringsplan for Løypetona bustadområde, planid: 125620070001. I følge reguleringsføresegn 2.4.2 kan eigedomen byggjast ut med tomannsbustad. Oppføring av tomannsbustad er difor i samsvar med regulert arealformål.

Plankartet til reguleringsplanen legg til grunn ei maksimal utnyttingsgrad (TU) på 17% BYA på eigedomen. 20,29% BYA, som omsøkt, er difor i strid med regulert TU. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå regulert TU.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak total utnyttingsgrad på 17% BYA 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 Løypetona bustadområde har ei total utnyttingsgrad på 17% BYA for felt FS1 for å sikre at bustadane for tilstrekkeleg utomhusareal og at bygningsmassen i feltet ikkje vert for konsentrert.

Administrasjonen kan ikkje sjå at ein dispensasjon frå 17% BYA til 20,29% BYA vil innebere at formålet bak regulert TU blir vesentleg sett til side. Etersom reguleringsplanen opnar for oppføring av tomannsbustad på eigedommen, vil omsøkt storleik gje ei hensiktsmessig utnytting av eigedommen og ei praktisk løysing for bueiningane. På bakgrunn av dette, og fordi vi ikkje kan sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon, finn administrasjonen at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

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

Plassering, høgd og avstand til nabogrense:

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

Det følger av pbl § 29-4 første ledd at kommunen skal godkjenne byggverkets plassering, medrekna høgdeplassering og byggverkets høgde.

Reguleringsplan for Løypetona bustadområde legg til grunn at maks mønehøgde er vist på plankartet, jf. reguleringsføresegn § 1.11.1, og i følgje kartet kan bustadar innanfor felt FS1 ha ei mønehøgde på kote +27 moh. Omsøkt mønehøgde er på kote +25,5 moh og dermed i samsvar med reguleringsplanen. Kommunen kan difor godkjenne omsøkt høgdeplassering, jf. pbl § 29-4 første ledd.

Vidare er tomannsbustaden omsøkt plassert innanfor regulert byggjegrænse. Plassering kan difor godkjennast som omsøkt, jf. pbl § 29-4 andre ledd.

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.

Tiltaket skal førast opp i samsvar med byggtknisk forskrift (TEK10) slik den var før nye energikrav trådte i kraft 1.1.2016, jf. pbl § 29-5.

Den ubebygde delen av tomta:

Det følger av pbl § 28-7 andre ledd at uteareal «skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjøring og parkering av biler, motorsykler, sykler og liknande.»

I følgje reguleringsføresegn § 2.4.4 skal det for felt FS1 sikrast minimum 100 m² uteareal med kvalitetskrav pr. bu eining. Kvalitetskrava er stilt i reguleringsføresegn § 1.7.2, og uteareala skal ha følgjande kvalitetar:

- Hensiktsmessig utforming og god tilgjenge frå bustaden uavhengig av alder og funksjonsevne
- Gode soltilhøve (sol på ½ arealet i 4 timar med jamdøger) og klimatisk skjerma
- Ikkje brattare enn 1:3
- Skjerma mot trafikk

Administrasjonen føreset at tiltakshavar sikrar at ovannemnde kvalitetskrav vert oppfylt.

Vidare er tiltaket i samsvar med gjeldande krav i reguleringsplanen i høve parkering.

Tilkomst:

Tiltaket har sikra tilkomst via reguleringsplanen, jf. pbl § 27-4 første ledd første setning.

Kommunen godkjenner omsøkt plassering og bruk av avkjøyrsla, jf. pbl § 27-4 første ledd andre setning, jf. veglova § 40 andre ledd.

Tilkopling til kommunalt VA-anlegg:

Gjennom søknaden er det opplyst at omsøkt tomannsbustad skal koplast til kommunalt VA-nett i samsvar med søknad med vedlegg frå Lindås VVS N.T AS, journalført motteke 31.10.2016.

Tilkopling til vass- og avlaupsanlegg er etter dette sikra, jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 31.10.2016. Ansvarleg i byggjesaker står inne for at tiltaket vert utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av denne lov, jf. pbl § 23-1.

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.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad på 17% BYA for oppføring av tomannsbustad med totalt 20,29% BYA som omsøkt på gbnr. 23/528, jf. søknad om dispensasjon journalført motteke 31.10.2016.

Vidare gir Meland kommune i medhald av pbl § 20-1 løyve til oppføring av tomannsbustad på gbnr. 23/528, jf. søknad journalført motteke 31.10.2016.

Plassering av tiltaket skal vere som vist på vedlagte situasjonsplan journalført motteke 31.10.2016 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. Trasè for vatn- og avlaupsleidningar vert godkjent i samsvar med leidningskart og situasjonsplan vedlagt søknad om tilkopling frå Lindås VVS N.T AS.

Topp overkant golv og topp mønehøgd skal vere på respektivt kote +19 moh og 25,5 moh, med toleransekrav i vertikalt plan på +/-20 cm, jf. vedlagte situasjonsplan og snitteikningar journalført motteke 31.10.2016. For utforming av tiltaket elles vert det vist til vurderinga over og vedlagte plan- og fasadeteikningar journalført motteke same dato.

Plassering av bygningen på tomta skal dokumenterast seinast saman med førespurnad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve for oppdatering av kommunen sitt kartverk. Meland kommune krev av 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, bustader og adresse.

Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, jf. ovanfor.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, 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.

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, jf. kommuneforlaget.*
- *Tilknytting skal skje i kum. Melding om dokumentasjon frå utførande røyrleggjarar 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, der tilknytingsgebyret for vatn er kr 15 000,- og for kloakk kr 15 000,- + mva (per bu eining, totalt kr 60 000,-+ 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 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 fastsatt 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.

Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga vil bli underretta om dispensasjonsvedtaket for vurdering av klagerett.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

teikningar - utvendige
Kart - GBNR 23/528
Revidert kart utkjørsel
20161116080423

Mottakere:

Steinar Thunold

Stian Gripsgård