



Fjeldstad & Sandvik Tømrerteam AS
Vestbygdvegen 56
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/571 - 18/5413

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

Dato:
16.03.2018

Godkjenning - Gbnr 9/31, Hjertås - Løyve til oppføring bustad

Administrativt vedtak. Saknr: 64/2018

Tiltakshavar: Olav Andre Soltveit (etter fullmakt)
Ansvarleg søkjar: Fjeldstad & Sandvik Tømrerteam AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Ansvarleg søkjar har på vegne av tiltakshavar søkt om løyve i eitt trinn for oppføring av einebustad på gbnr 9/31 på Hjertås i Meland kommune. Saka omfattar søknad om tilkopling til kommunalt VA-anlegg, jf søknad journalført motteke 23.02.2018. Løyve til riving av eksisterande hytte blei gitt gjennom vedtak av 01.03.2018, DS 50/2018.

Bustaden er på to plan med totalt BYA oppgitt til 150,4 m² inkludert parkeringsareal på terreng (36 m²). Samla utnyttingsgrad er oppgjeve til på 22,8 % BYA, som ligg innanfor reguleringsplanen si grense på 25 % BYA. Planeringshøgde, overkant golv hovudplan og topp mønehøgde er oppgitt til høvesvis kote 33.1, 33,4 og 40,4 moh. Det blir vist til søknad med vedlegg journalført 23.02.2018 i sin heilskap.

Vidare omfattar saka søknad om dispensasjon frå § 2 i reguleringsføresegna til planen (bygg på 2 etasjar). Dispensasjonssøknaden er grunnlagt slik, jf skriv datert 08.02.2018:

Grunner for å gi dispensasjon

Det fremgår av reguleringsplanen at eneboligene kan oppføres i 1 ½ etasje. Dersom et eventuelt loftsplan er på meir enn 1/3 av underliggende etasje og inneholder hoveddel, regnes det som egen etasje, jf. TEK17 § 6-1.

I utgangspunktet er slike regler inntatt for å hindre at det bygges i høyden på ein slik måte at det er til sjenanse for naboene. Det står imidlertid ingenting i reguleringsplanen om maksimal gesims eller mønehøyde. I forhold til dette er det da plan- og bygningsloven § 29-4 som gjelder.

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

I vår sak inneholder loftsplanet hoveddel og er på mer enn 1/3 av underliggende etasje. Loftsplanet er videre såpass stor at det må regnes som full etasje.

Dette har medført at høyden og volumet på bygget blir noe større enn hva planen har lagt opp til.

Vi vil dog presisere at mønehøyden og gesimshøyden er i tråd med plan og bygningslovens høyderegler. Møne høyden er på 7,3 meter og gesimshøyden er på 5 meter fra planert terreng. Vi mener dette taler for dispensasjon. Vi kan ikke se at høyden får ikke noko negativ konsekvens for naboer.

Videre fremhever vi at bygget som søkes oppført er heller ikke av en slik art at det skiller seg fra områdets øvrige bebyggelse. Sammenlignet med andre tiltak innenfor planen er volumet på omsøkt bygg innenfor det en kan forvente. Det er også gitt tillatelse til oppføring av gygg med flere etasjer innenfor planen. Likebehandlingsprinsippet skulle tilsi at det også bør gis tillatelse i denne saken.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 9/31 er ein parsell på om lag 661 m² som gjennom *Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane* (arealplanid 125620010502) er regulert til byggeområde for bustad. Eigedomen ligg i planområdet Mjukebakkane der reguleringsføresegna frå 1994 som utgangspunkt framleis gjeld.

Reguleringsføresegn § 2, 2. setning har følgjande ordlyd:

«Bustadene kan oppførast i inntil 1½ høgde.»

Omsøkt bygg har 2 målbare plan, jf TEK10 § 6-1, og det er difor søkt om dispensasjon. Administrasjonen meiner tiltaket krev dispensasjon, sjølv om kommunen ein rekke gonger før 2013 godkjente oppføring av bustad med to etasjar innanfor planområdet. Frå 2013 blei denne praksisen endra på bakgrunn av prinsipputtale frå Sivilombudsmannen (sak 2012/654, av 09.01.2013):

«Saken gjelder et spørsmål om det er behov for dispensasjon fra en reguleringsplanbestemmelse om etasjetall som i liten grad er etterfulgt av forvaltningen.

Jeg er kommet til at bestemmelsen ikke kan anses bortfalt, slik at det er nødvendig med dispensasjon fra denne for å kunne godkjenne et tiltak i strid med bestemmelsen.»

Tiltaket er elles i samsvar med plangrunnlaget.

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Det er ikke merknader til tiltaket.

Høyring og klagerett for sektormynde:

I denne konkrete saka vurderer administrasjonen at dispensasjonen ikke får innverknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikke blitt sendt på høyring til statlege eller regionale sektormynde for uttale. Kommunen sitt vedtak skal likevel sendast Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og

samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga for klagevurdering. Vedtaket er ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Dispensasjon:

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.

I tida etter gjeldande reguleringsplan blei vedteke, er oppføring av bustadar i to etasjar innanfor planområdet godteke. For den delen av planområdet kor det omsøkte tiltaket ligg, er bustadar med berre ein etasje no snarare eit unntak enn en hovudregel.

Hovudføremåla bak vedtakinga av reguleringsføresegn § 2 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.

Med tilvising til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden vurderer administrasjonen at omsyna bak den aktuelle reguleringsføresegna ikkje blir sett til side ved ein dispensasjon, idet det særleg blir lagt vekt på den faktiske utviklinga innanfor planområdet i dei seinare år og dagens bustadsituasjonen på staden. Administrasjonen ser dertil klare fordelar ved å gi dispensasjon, både når det gjeld utnyttinga og bruken av den omsøkte byggjetomten og av omsyn til ein heilskapleg utforming av dette bustadstrøket. Samstundes kan administrasjonen ikkje sjå at ein dispensasjon vil medføre nemneverdige ulemper for omgjevnadane, noko som blir underbygd av at ingen av naboane har sett seg imot søknaden.

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

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

Bustaden skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart og terrengprofilar journalført motteke 23.02.2018, og oppførast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke same dato.

Det ligg føre erklæring frå eiger av gbnr 9/10 om rett til plassering av bustaden inntil 2 meter frå felles grense mellom eigedomane.

I forhold til trasé og tilkoplingspunkt for vass- og avlaupsleidningar blir det vist til søknad om tilkopling med vedlagt situasjonskart dagsett 14.02.2018 frå Mjelstad VVS AS, jf òg nedanfor om godkjenning av tilkopling.

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.

Utnyttingsgrad, parkering og utandørs opphaldsareal:

Tiltaket er i samsvar med gjeldande krav i reguleringsplanen og kommuneplanen sin arealdel i høve til utnyttingsgrad, parkering og opparbeiding av uteopphalds- og leikeareal.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 23.02.2018. Ansvarleg i byggjesaker står inne for at tiltaket blir utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av denne lov, jf. pbl § 23-1.

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.

Tilkopling til kommunalt VA-anlegg:

Gjennom søknaden er det opplyst at bustaden på gbnr 9/31 skal koplast til kommunalt VA-nett i samsvar med søknad med vedlegg frå Mjelstad VVS AS. Meland kommune godkjenner at gbnr 9/31 blir tilkopla kommunalt VA-anlegg på dei vilkår som går fram av nedanstående vedtak.

Vegtilkomst:

Vegtilkomst vist på situasjonsplan vedlagt søknaden er i samsvar med reguleringsplanen og krev difor ikkje løyve til utvida bruk av avkjørsel frå kommunal veg, jf veglova § 40, 1. ledd. Tiltaket gir ikkje ny/endra tilkomst, og gjennom søknaden er det opplyst at eigedomen har tinglyst vegrett frå kommunal veg via privat veg (mjukebakkane) og fram til tomtegrense. Avtalen blei dokumentert i samband med deling av gbnr 9/31, arkivsakid 17/134. Eigedomen har etter dette dokumentert vegtilkomst i samsvar med pbl § 27-4 og gjeldande reguleringsplan.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 dispensasjon frå § 2 i reguleringsføresegna i Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane for oppføring av einebustad med 2 etasjar som omsøkt på gbnr 9/31 i Meland kommune, jf søknad om dispensasjon journalført motteke 23.02.2018.

Vidare gir Meland kommune i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 løyve til oppføring av ny einebustad på gbnr 9/31, jf søknad journalført 23.02.2018. Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, jf ovanfor.

Plasseringa av tiltaket skal vere som vist på vedlagt situasjonsplan journalført motteke 23.2.2018 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. Trasé for vatn- og avlaupsleidningar blir godkjent i samsvar med leidningskart og situasjonsplan vedlagt søknad om tilkopling frå Mjelstad VVS AS.

Topp overkant golv og topp mønehøgde skal vere på respektivt kote 33,4 og 40,4 moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm, jf vedlagt situasjonsplan og snitteikningar journalført motteke 23.02.2018. For utforming av tiltaket elles blir det vist til vurderinga over og vedlagte plan- 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.

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 gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova.

Meland kommune godkjenner at eigedomen blir 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 vassmålarmå det gjevast melding til kommunen.
- Gebyr skal betalast i samsvar med gjeldande gebyrregulativ, tilknytingsgebyret for vatn er kr 20 000,- og for kloakk kr 20 000,- + mva (pr bueining, totalt kr 40 000,- + 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 blir 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 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.

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

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

kart

Utv. teikningar

Innvendige teikningar - GBNR 9/31

Mottakarar:

Fjeldstad & Sandvik Tømrerteam AS Vestbygdvegen 56 5918
Olav Andre Soltveit Nordre Steinestø 7 5108

FREKHAUG
HORDVIK