



Byggmester Knut Henanger AS
Mjåtveitstø 33A
5918 FREKHAUG

Referanser:

Dykkar:

Vår: 18/2562 - 18/25607

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

14.12.2018

Godkjenning - gbnr 22/42 - Dispensasjon frå utnyttingsgrad, løyve til tilbygg og til etablering av utleigeeining - Mjåtveitmarka

Administrativt vedtak. Saknr: 330/2018

Tiltakshavar: Silje Hagen Hylleseth

Ansvarleg søkjar: Byggmester Knut Henanger 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 tre tilbygg til eksisterande einebustad på gbnr. 22/42. Det eine tilbygget inneber at det vert etablert ei ny bueining i bygningen. Det er samstundes søkt om dispensasjon frå maksimal utnyttingsgrad, 35% bruksareal (BRA), då delar av eigedomen er regulert til vegetasjonsskjerm (parkbelte). Det er også søkt om løyve til tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg (VA) for ei ny bueining.

Eigedomen er matrikkelført med eit areal på 922,6 m², og Silje Hagen Hylleseth og Trond-Mogens Brakstad står registrert som eigarar. Av arealet er 805 m² regulert til frittliggjande småhus og 118 m² til vegetasjonsskjerm.

Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 31.10.2018, komplementert med opplysningar seinast 5.12.2018. Søknad om tilkopling til kommunalt VA-anlegg er journalført motteke 24.10.2018.

VURDERING:

Nabovarsling:

Tiltaka er nabovarsla i samsvar med pbl § 23-1. Det er ikkje kome merknadar til tiltaka.

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 98 36413
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Høyring og klagerett for sektormynde:

Administrasjonen vurderer det slik at den omsøkte dispensasjonen ikkje får innverknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt på høyring til statleg eller regional sektormynde for uttale. Kommunen sitt vedtak vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering. Vedtaket er ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Lov- og plangrunnlag:

Oppføring av tilbygg til eksisterande bustad er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a), og er søknadspliktig med krav om ansvarleg føretak, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2. Det same gjeld vesentleg endring i form av ombygging, jf. pbl § 20-1 bokstav b). Iverksetting av tiltak må vere i samsvar med plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter og planar, jf. pbl § 1-6 andre ledd.

Den omsøkte eigedomen er omfatta av *Reguleringsplan for Mjåtveitmarka*, planid: 125620060002, og er regulert til byggeområde for bustad, B22-fs, og vegetasjonsskjerm, P2.

Innanfor felt B22 kan det først opp frittliggjande einestad i inntil 3 etasjar. Tillate tomteutnytting (BRA) er 35% og maksimal mønehøgde er 9m, jf. planføresegn § 2.1.1. Reguleringsplanen er taus i høve etablering av utleieeining, men administrasjonen finn at kommuneplanen sin arealdel føresegn § 1.6.14 pkt 1 kan leggast til grunn. Dette inneber at det kan etablerast utleieeining på inntil 70 m² BRA så lenge krav til parkeringsplass og uteareal vert oppfylt.

Innanfor arealet som er regulert til vegetasjonsskjerm, skal eksisterande vegetasjon og terrengformasjonar i størst mogleg grad takast vare på. Areal skal plantast til med stadeigen vegetasjon slik at det vert danna eit vegetasjonsbelte som skjerm mellom industri og bustadar, jf. planføresegn § 6.1.1. Dette er ikkje ein del av tomtearealet, og inngår dermed ikkje i grunnlaget for berekning av grad av utnytting, jf. byggtknisk forskrift (TEK17) § 5-8.

Dei omsøkte tiltaka, inkludert framtidig garasje og terrasse som ikkje er omsøkt etter pbl kapittel 20 i denne omgang, vil ha eit BRA som utgjør 39,37% av tomten sin storleik ettersom parkbeltet ikkje inngår i grunnlaget for berekning av grad av utnytting. Dette er 4,37% over tillat BRA. Skal det gis løyve til dei omsøkte tiltaka må det difor vurderast om ein kan gje dispensasjon frå tillat utnyttingsgrad på 35% BRA.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. I tillegg skal det i vurderinga takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1. Formålet med regulert utnyttingsgrad må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side viss det blir gitt dispensasjon. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere «klart» større enn ulemene.

Dispensasjonssøknaden er grunngjeve slik:

«Då reguleringsplanen for Mjåtveitmarka vart laga, var ikkje nødvendige grenser påviste før formåla var fastlagde i plankartet. Karte undervegs i planprosessen viste at vegetasjonsskjermen skulle følgje grensa til 22/42 og det er dette som vart godkjent av kommunestyret.

Etter at kartforretninga vart gjennomført viste det seg at eigedomsgrensene ikkje samsvarte med plankartet. Dette førte til at delar av overnemte eigedom i dag ligg med formål vegetasjonsskjerm. Eigedomen kan ikkje nyttast fullt ut til bustad slik intensjonen i utgangspunktet var. Parkbeltet på Gnr. 22/42 utgjør 118 m². (Oppgitt av kommunen). Parkbeltet på eigedomen vil ikkje bli bebygd,

men opparbeida som eit grøntareal og brukt som uteoppholdsareal. Dispensasjonen er tilstrekkelig nabovarsla i byggesøknad og det er ikkje kome nokon nabomerknader. Utrekning av %-BRA er med som vedlegg i søknad om tiltak.

Søker også om dispensasjon frå utnyttingsgrad (%-BRA) for framtidig terrasse og garasje. Garasjen er tenkt bygd under deler av framtidig terrasse og den vil bli en del av denne. Vedlagt sit.plan viser dette. Garasjen blir bygd med denne typen tak for å utnytte utsikta og sol forholda på tomten.»

Det vert vist til søknaden i si heilheit, journalført motteke 31.10.2018.

Formålet med regulert utnytting er at ein sikrar at bustadane får tilstrekkeleg utomhusareal og at bygningsmassen i feltet ikkje vert for konsentrert i dei områda ein ikkje ønskjer konsentrert utbygging. Ved å setje bruksareal som berekningsmåte kan kommunen styre storleiken på bygningsmassen av omsyn til omgjevnadane.

Viss arealet som er sett av til parkbelte vert rekna inn i grunnlaget for berekning av grad av utnytting, vil dei omsøkte tiltaka, inkludert framtidig garasje og terrasse, vere innanfor kravet til maksimalt 35% BRA utnytting av tomten sin storleik. Tomten sin storleik, samla sett, inneber dermed at ein ikkje får ei konsentrert utbygging som ikkje er ønskjeleg for tomten.

Vidare er det tenkt garasje under ein terrasse. I tillegg ligg parkbeltet på privat eigedom og kan dermed nyttast som uteareal for bebruarane. Samla uteareal på tomten vil dermed ikkje verte redusert ved omsøkt dispensasjon. Ein dispensasjon vil også leggje til rette for ei unytting av eigedomen til bustadformål i samsvar med intensjonen i reguleringsplanen. På bakgrunn av dette, samt grunngevinga i dispensasjonssøknaden, vurderer administrasjonen at vilkåra for å kunne gje dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad for oppføring av dei omsøkte tilbygga, inkludert framtidig garasje og terrasse, er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Parkering og uteareal:

Pbl § 28-7 andre ledd legg til grunn at uteareal på ein tomt gjennom storleik, utforming og plassering skal sikre forsvarleg opphald i det fri for bebruarane, og leggje til rette for leik, rekreasjon, avkøyring og parkering.

Planføresegn § 2.7.3 legg til grunn at det innanfor felt sett av til frittliggjande einebustader skal opparbeidast individuell parkering på eigen tomt. Føresegna set ikkje krav til antal parkeringsplassar, men administrasjonen finn at kravet til 1,5 parkeringsplass for kvart husvære må leggjast til grunn, jf. føresegn § 2.7.1 og 2.7.2. Dette inneber at eigedomen må ha plass til 3 parkeringsplassar.

Vedlagte situasjonskart viser 3 parkeringsplassar og ein dobbel garasje. Administrasjonen finn dermed at regulert krav til parkeringsplassar er oppfylt.

Når det gjeld utearealet elles set planføresegn § 2.1.5 krav til at kvar bueining skal vere sikra eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m². Av dette skal minimum 50 m² pr bueining ha uteopphaldsareal med kvalitetskrav som spesifisert i planføresegn § 1.5.1. Arealet skal etter dette ha følgjande:

- Føremålstenleg form og lett tilgjenge frå bustaden.
- Gode lokalklimatiske tilhøve, under dette gode soltilhøve.
- Ikkje brattare enn 1:3.

- Støynivå (Lden) skal ikkje overstiga 55 dB.
- Skjerma frå forureining.

Administrasjonen finn at eigedomen har tilstrekkeleg uteopphaldsareal, og føreset at kvalitetskrava vert oppretthalde for begge bueiningane.

Tiltaket si høgd, plassering og avstand til nabogrense:

Det følgjer av pbl § 29-4 første ledd at kommunen skal godkjenne omsøkt plassering, medrekna høgdeplassering, og byggverket si høgd.

Omsøkt høgd er i samsvar med regulert mønehøgd på maksimalt 9 meter, og tilbygga skal plasserast i direkte tilknytning til eksisterande bustad. Kommunen kan difor godkjenne omsøkt høgd og høgdeplassering, jf. pbl § 29-4 første ledd.

Vidare følgjer det av pbl § 29-4 andre ledd at byggverk skal ha ei avstand til nabogrenser på minst 4 meter. Omsøkt tilbygg i form av terrasse er vist med ein avstand på 3 meter frå nabogrensa mot gbnr. 22/98. I dette tilfellet har eigar av gbnr. 22/98 samtykka til omsøkt plassering, jf. erklæring signert den 5.12.2018. Kommunen kan dermed godkjenne omsøkt plassering også av terrassen, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a).

Tiltaket si utforming og utsjånad:

Administrasjonen finn at dei omsøkte tiltaka stettar krava til utforming, funksjon og utsjånad i pbl §§ 29-1 og 29-2.

Tilkopling til VA:

Bygningen er tilkopla kommunalt VA-anlegg. Ettersom det er søkt om løyve til etablering av ei ny bueining i bygningen, er det også søkt om tilkopling til denne. Det vert vist til søknad med vedlegg frå Hjelmås VVS, journalført motteke 24.10.2018.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 30.10.2018. Ansvarleg i byggjesaker står inne for at tiltaket vert utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av denne lova, 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.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav a) og b) løyve til oppføring av tilbygg og ombygging av bustad, samt etablering av ny bueining, som omsøkt på gbnr. 22/42.

Vidare gir Meland kommune dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad frå 35% BRA til 39,37% BRA, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd, jf. første ledd.

Grunngjeving går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Tiltaka skal utformast som vist på vedlagte fasade-, snitt- og planteikningar journalført 31.10.2018, og skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart, journalført 4.12.2018.

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. Det må søkjast om ferdigattest for tiltaka.

Dersom tiltaka ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaka vert innstilt i meir enn to år, jf. pbl § 21-9. Tiltaka 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 ei ny bueining 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.*
- *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 om det til kommunen.*
- *Gebyr skal betalast i samsvar med gjeldande gebyrregulativ, der tilknytingsgebyret i 2018 for vatn er kr. 20 000,- og for kloakk kr. 20 000,- pr. bueining + mva.»*

Saka er handsama og avgjort administrativt og 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.

Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen vil bli underretta om dispensasjonsvedtaket for vurdering av klagerett.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Teikningar

Gjennomføringsplan, ansvarsrett

Sit.plan Nytt tiltak

Kopi til:

Silje Hagen Hylleseth	Mjåtveitmarka 46 A	5918	FREKHAUG
Trond-Mogens Brakstad	Mjåtveitmarka 46 A	5918	FREKHAUG

Mottakarar:

Byggmester Knut Henanger AS	Mjåtveitstø 33A	5918	FREKHAUG
-----------------------------	-----------------	------	----------