



Byggm Steinar Thunold AS
Sollsmittet 2
5136 MJØLKERÅEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 18/2753 - 18/26314

Saksbehandlar:

Larissa Dahl

larissa.dahl@meland.kommune.no

Dato:

18.12.2018

Godkjenning- løyve til oppføring av einebustad med dispensasjon - gbnr 27/262 - Moldekleiv Administrativt vedtak. Saknr: 339/2018

Dette vedtaket erstatter tidligare vedtak DS 338/2018 i sak 18/2753.

SAKSUTGREIING:

Omsøkt tiltak:

Det vert vist til søknad innstempla 06.12.18 om løyve til oppføring av ein einebustad på gbnr. 27/262 i Meland kommune, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1. I samband med søknaden om byggjeløyve er det med heimel i pbl. § 19-2 òg søkt om dispensasjon frå reguleringsføresegn § 5 om etasjetal, jf. søknad innstempla 06.12.18.

Planstatus:

Gbnr. 27/262 er i *Reguleringsplan for Moldekleiv* (arealplanid 125619870001) avsett til bustadføre mål. Planen stiller i den samanheng følgjande krav til utforminga av nye bustadar i området, jf. reguleringsføresegn § 5:

"Bustadar kan oppførast i 1 høgd. Bygningsrådet kan i visse høve gje løyve til bustad i kjeller, eller loftsetasje."

Reguleringsføresegnene vart første gong vedteke 16.1.1980. Den gong gjaldt følgjande reglar ved fastsetting av etasjetal mm., jf. Bygningsloven (1965) § 72 og Byggeforskrift (1969) kap. 26:

«Etasje, herunder kjeller, hvor himling er høyere enn 1,50 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i etasjetallet.

Loft regnes med i etasjetallet når det her er innredet rom for varig opphold og disse rom har en større utstrekning enn 1/3 av bygningens grunnflate.»

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

Planføresegnene vart revidert og godkjent på nytt i 1988. På dåverande tidspunkt gjaldt føresegnene om fastsetting av etasjetal i Byggeforskrift (1985) kap. 23:

«Kjeller regnes med i etasjetallet når underkant dekke/himling er høyere enn 1,50 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Innskutt mellometasje regnes med i etasjetallet når arealet overstiger 20 % av underliggende etasjes bruttoareal.

Loft regnes med i etasjeantallet når det er innredet oppholds- eller soverom der med samlet bruttoareal større enn 1/3 av underliggende etasjes bruttoareal.»

I ettertid er planføresegnene revidert ved fleire høve og i dag gjeld følgjande reglar om utrekning av etasjetal, jf. Byggeteknisk forskrift (TEK10) § 6-1 («etasjeantall»):

«Etasjeantall i en bygning er summen av måleverdige plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel. Følgende plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

- 1. kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen*
- 2. mellometasje som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal*
- 3. loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.»*

Som det går fram av vurderinga nedanfor har kommunen ein rekke gonger godkjent oppføring av bustadar i to etasjar innanfor planområdet, og med tida og utviklinga har planføresegn § 5 nærmast vorte ein «kvilande» føresegn. I byrjinga av 2013 vart denne praksisen likevel endra, idet Sivilombudsmannen i en prinsipp sak la til grunn at forvaltningen ikkje har høve til å unnlate å handheve føresegn, sjølv om desse har vorte «høla ut» med tiden. Ombudsmannen uttalte dertil m.a. følgjande, jf. sak 2012/654 av 9.1.2013:

«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.»

Tiltakshavar har på denne bakgrunn søkt om dispensasjon frå reguleringsføresegn § 5 for oppføring av ein bustad med to måleverdige etasjar.

Dispensasjonssøknaden:

Søknaden om dispensasjon er i hovudsak grunngjeve som følgjer:

Den omsøkte bustaden er på to etasjar utan loftsetasje eller underetasje. Den prosjekterte bustaden er både tilpassa og egna i høve til tomta si karakter. Bustaden vil ikkje bryte med eksisterande busetnad, då det allereie er oppført fleire bustadar i området med to etasjar. På denne bakgrunn vert planen ikkje sett vesentleg til side gjennom ein dispensasjon, og ein dispensasjon som omsøkt vil i tillegg ha klårt større

føremoner enn ulempa. Tiltaket vil elles ikkje ha negative konsekvensar for omliggjande private eller offentlege interesser.

VURDERING:

Nabovarsel:

Søknaden om byggjeløyve vart nabovarsla 20.11.18 og det er innan lova sin fastsette frist ikkje motteke merknadar til tiltaket. Søknaden om dispensasjon er ikkje særskilt nabovarsla, men med heimel i pbl. § 21-3 andre ledd finn administrasjonen å kunne fritta for ytterlegare varsling, ettersom dispensasjonen ikkje inneheld andre opplysningar enn det som uansett følgjer av byggjesøknaden.

Tiltaket vert etter dette rekna som tilstrekkeleg varsla, jf. pbl. § 21-3.

Dispensasjon frå reguleringsføresegnene:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl. § 19-2. I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl. § 1-1.

Pbl. § 19-2 lyder slik:

”Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker.”

Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er altså at omsyna bak føresegna det vert dispensert frå ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Sidan gjeldande reguleringsplan vart vedteke i 1980 har kommunen ei rekke gonger godteke oppføring av bustadar i to etasjar innanfor planområdet. 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 § 5 i 1980 var truleg ein kombinasjon av bustadsosiale omsyn og eit ynskje om ei heilskapleg utforming av planområdet, men med tida har både bustadbruken, plassbehov og synet på bustadsosiale omsyn endra seg. Denne utviklinga har m.a. medført ein gradvis meir lempeleg handheving av reguleringsføresegn §5.

Under tilvising til grunngevinga i dispensasjonssøknaden vurderer administrasjonen at omsyna bak den aktuelle reguleringsføresegna ikkje vert sett til side ved ein dispensasjon, idet det særleg vert 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 vert underbygd av at ingen av naboane har sett seg imot dispensasjonssøknaden.

I den samla vurderinga vert det òg lagt vekt på omsynet til lik handsaming av like saker, då det ikkje føreligg gode grunnar til å handsame denne søknaden annleis enn dei sakene kor kommunen tidlegare har godteke oppføring av einbustadar med to etasjar innanfor same planområde.

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

Det omsøkte tiltaket vert elles – og på nedanståande føresetnadar – vurdert å vere samsvar med reguleringsføresegnene sine krav til plassering og utforming av tiltak i planområdet.

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

Bustaden skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart motteke 06.12.18 og oppførast i samsvar med vedlagte plan- snitt og fasadeteikningar motteke same dato.

Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket med dette stettar lova sine krav til utforming, funksjon, utsjånad, jf. pbl. §§ 29-1 – 29-3.

Tiltaket er vidare i samsvar med gjeldande krav til plassering, høgde og avstand frå naboeigedommar og omliggjande byggverk, jf. pbl. § 29-4. I forhold til tal på etasjar vert det vist til dispensasjonsvedtaket.

Utnyttingsgrad, parkering og utandørs opphaldsareal:

Reguleringsplanen opnar for ein utnytting av tomta på inntil 30%-BYA. Det omsøkte tiltaket held seg innanfor dette kravet med ein utnyttingsgrad på 13,5 %-BYA inkl. avsett parkeringsareal, jf. opplysningane om tiltaket i søknaden.

I forhold til parkering stiller reguleringsplanen krav om at det for alle einbustadtomter i planområdet skal setjast av plass til garasje og ytterlegare ein parkeringsplass, jf. reguleringsføresegn § 7. Det omsøkte tiltaket er i samsvar med dette kravet, jf. vedlagte situasjonskart.

Reguleringsplanen inneheld ikkje føresegn om minstekrav til uteopphaldsareal (MUA), medan vedlagte situasjonskart viser at tiltaket stettar krava til uteopphaldsareal i føresegnene til kommuneplanen sin arealdel (250m²), jf. pbl. § 28-7.

Tilknytting til infrastruktur:

Meland kommune godkjenner at gbnr. 27/262 vert tilkoplta kommunalt vass- og avlaupsanlegg for ein bueining på dei vilkår som går fram av nedenstående vedtak, jf. søknad om tilkopling dagsett 29.11.18.

Eigedomen har regulert tilkomst og det er følgjeleg ikkje naudsynt med særskilt løyve til avkøyrslse frå kommunal veg, jf. Veglova § 40

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar vert godkjent som omsøkt og vist i vedlagt gjennomføringsplanen motteke her 06.12.18.

Vedtak

«Meland kommune gjev i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå reguleringsføresegn § 5 i Reguleringsplan for Moldekleiv (arealplanid 125619870001) for oppføring av einebustad med to etasjar på gbnr. 27/262 i Meland kommune, jf. søknad om dispensasjon motteke 06.12.18. Grunnngjevinga går fram av saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.

Vidare gjev Meland kommune i medhald av pbl. § 20-1 løyve til oppføring av einebustad på gbnr. 27/262 i samsvar med søknad motteke 06.12.18 og vurderinga over.

Plasseringa av bygget skal vere som vist på vedlagte situasjonskart motteke 06.12.18, med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50cm. Minstekravet på 4m til nabogrense er absolutt.

Topp grunnmur og topp mønehøgde skal vere respektivt på kote +47,25 og + 55,00 moh. og med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20cm, jf. vedlagte snitt- og profildeikningar motteke 06.12.18. Om utforminga av tiltaket vert det vist til vurderinga over og vedlagte situasjonsplanar og teikningar motteke same dato.

Byggverket si plassering 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- eller SOSI-filformat.

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

Ansvarsrettar vert godkjent som omsøkt, med de merknadar og presiseringar som går fram av vurderinga over.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at dispensasjon og byggjeløyve vart gjeve, fell både dispensasjon og byggjeløyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn to år, jf. pbl. § 21-9.

Tiltaket skal elles utførast i samsvar med krav og vilkår gjeve i eller i medhald av Plan- og bygningsloven, så framt ikkje anna er bestemt ovanfor.

Tilkopling til offentleg vassanlegg:

Meland kommune godkjenner at gbnr. 27/262 vert tilknytt kommunalt vass- og avlaupsanlegg med ein bueining på følgjande vilkår, jf. søknad stempla motteke 06.12.18:

- Tilkopling skjer på vilkår fastsett av kommunen i forskrift, retningsliner og leveringsavtale.
- Alle sanitærinstallasjonar skal følgje standard abonnementsvilkår for vatn og avlaup, jf. kommuneforlaget.
- Tilkopling skal skje i kum. Ta kontakt med kommunen si driftsavdeling for tilvising av plassering. Melding om dokumentasjon frå utførande røyrleggjar skal sendast til 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. P.t. er gebyret kr. 20 000,- + mva. for tilkopling til vatn,- og kr. 20 000,- + mva. for tilkopling til avlaup.

Vedtaket er gjort med heimel i Plan- og bygningslova og Vass- og avløpsanleggslova, og administrativt fatta i medhald av delegert mynde.»

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.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Larissa Dahl
Konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

- G. 5181-Erklæring-om-ansv.rett Rørlegger
- G .Gjennomføringsplan
- A. Opplysninger om tiltakets ytre rammer
- D . Utenomhusplan Enebolig på Moldekleiv 2 Enebolig
- D. Kart ved nabovarsel
- D kart VA
- E. Snitt Enebolig på Moldekleiv 2 Enebolig
- E . 1.Plan Enebolig på Moldekleiv 2 Enebolig

Vedlegg:

E . Loftsplan Enebolig på Moldekleiv 2 Enebolig
E . Ringmur Enebolig på Moldekleiv 2 Enebolig
E. Fasade Nord Øst Enebolig på Moldekleiv 2 Enebolig
E. Snitt 1.200 Enebolig på Moldekleiv 2 Enebolig
E. vvs loft
E. vvs plan
E. vvs ringmur
Dispensasjonssøknad
GBNR 27/262 Moldekleiv - Oppføring av einebustad
Tilkopling til offentlig VA- anlegg - GBNR 27/262

Mottakarar:

Byggm Steinar Thunold AS

Sollsmittet 2

5136

MJØLKERÅEN