



Villanger & Sønner AS
KNARVIK
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/2761 - 18/26448

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@meland.kommune.no

Dato:
20.12.2018

Godkjenning - løyve til oppføring av einebustad med dispensasjon- gbnr 10/42 Holme

Administrativt vedtak. Saknr: 343/2018

Tiltakshavar: Rune Kristoffersen
Ansvarleg søkjar: Villanger & Sønner AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1, 19-2 og 20-3.

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Ansvarleg søkjar har på vegne av tiltakshavar søkt om løyve for riving av hytte og oppføring av einebustad med integrert garasje i eitt trinn, samt støttemurar utomhus på gbnr 10/42 på Holme i Meland kommune, jf søknad journalført motteke 06.12.2018, supplert 18.12.18.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå plankrav, dispensasjon frå tomteutnytting, utslepp til privat avlaupsanlegg og søknad om løyve til utvida bruk av avkjørsle til kommunal veg. Vassforsyning til eigedomen skal etter det opplyste fortsatt skje gjennom privat vassforsyning (brønn) fram til tilkopling til kommunal leidning er mogeleg. Gjennom løyvet blir òg sak knytt til krav om tilbakeføring av massar mot tidlegare eiger av gbnr 10/42 avslutta.

Bustaden er på eit plan med totalt (bebygd areal) BYA oppgjeve til 306 m², inkludert integrert garasje på 49,9 m². Bustaden har ei høgd på 5,0 meter. Samla utnyttingsgrad er oppgjeve til 25 %-BYA. Topp overkant golv og topp mønehøgde er oppgjeve til høvesvis kote +26,0 og +31,0 moh. Det blir vist til søknad med vedlegg journalført 06.12.18 i sin heilskap.

Historikk i saka:

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

Det er tidligere gjeve dispensasjon frå plankrav, rivingsløyve for fritidsbustad, løyve til oppføring av bustad, utvida bruk av avkjørsle frå kommuneveg og utsleppsløyve på eigedommen. Det byggeprosjektet vart ikkje gjennomført, og er avslutta då eigedommen har fått ny eigar.

Administrasjonen har vurdert at dispensasjon frå plankrav, utvida bruk av avkjørsle og rivingsløyve er gyldig i 3 år (til og med 14.09.19) og skal vidareførast i dette løyve, jf. pbl § 21-9. Utsleppsløyve er gjeve 24.08.17 i sak 16/1739 DS 229/2017 og er gyldig i tre år. Endring av ansvarsrettar går fram av gjennomføringsplan, datert den 05.12.18, motteke her 06.12.18.

Ny byggesøknad vart motteke 06.12.18. Nytt prosjekt har vore vurdert av tenesteområde Kultur, som ikkje har hatt merknader til søknaden ut over trong for tilbakeføring og bevaring av terrenget på eigedomen (ubyggd areal). I den samanheng var det synfaring på eigedomen den 16.11.18.

I utsnitt frå 3D illustrasjon er omsøkt tiltak vist slik:



VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 10/42 er ein parsell på om lag 1224 m² som gjennom *Reguleringsplan for delar av Holme-Holmeknappen* (arealplanid 125619940907) er regulert til byggjeområde for hytter/bustader (H/B2).

Av føresegn 1 til reguleringsplanen følgjer det krav om «*utbyggjingsplan for området som syner felles tilkomster, parkeringstilhøve og felles leikeareal*». Tiltak på eigedomen krev difor dispensasjon frå plankravet. Dette vart gitt i vedtak datert 14.9.2016, i sak 16/1739, og gjeld fram til 14.9.2019.

Vidare legg reguleringsplanen til grunn ei utnyttingsgrad på 15%BYA. Samla BYA for det omsøkte tiltaket er på 25%. Det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad.

Tiltaket kjem ikkje i konflikt med byggjegrænse mot sjø fastsett i kommuneplanen sin arealdel.

Nabovarsling:

Dispensasjon og tiltak blei nabovarsla i perioden 29.11.18 - 04.12.18 i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Alle naboar har samtykka til tiltaket skriftleg. Det ligg ikkje føre merknader i saka.

Høyring og klagerett for sektormynde:

I denne konkrete saka vurderer administrasjonen at dispensasjonen ikkje får innverknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje blitt sendt på høyring til statlege eller regionale sektormynde for uttale. Vedtak om dispensasjon vil bli sendt til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen for klagevurdering. Vedtak om dispensasjon er dermed ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Dispensasjon frå tomteutnyttingskrav i planen (TU) bygd areal (BYA %) – vilkår og vurdering:

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 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.

Gjeldande reguleringsplan for delar av Holme – Holmeknappen med planid nr 125619940907 er vedtatt i 1994 og er relativt gammal. Den står dermed ikkje dagens trong til utnytting av ein eigedom.

Utnyttingsgraden for alle bustadområda i planen unnateke av felt B1, er sett til BYA på 0,15 irekna garasje. Dette er låg utnytting sett i høve utnyttingsgrad i nye utbyggingsfelt i kommunen. Mellom anna er bustadområda i Moldekleiv regulert med TU 30% (%BYA) og i Mjåtveit på 35% (%BRA). Tomteutnytting i reguleringsplan på naboeigedom mot vest - reguleringsplan for Holmemarka - er på 20% (%BYA).

Omsyn med krav til tomteutnytting går hovudsakleg på å regulere byggets volum i forhold til trong for uteoppholdsareal, verknad på infrastruktur og omgjevnadar. Overordna målsetjing i planen er at kulturlandskapet skal vernast.

Det er søkt om tomteutnytting TU på 25% (BYA%) i dette tilfelle.

Dispensasjonssøknaden er grunnleggende slik:

- Parkering og biloppstilling skjer i integrert garasje
- Omfang av bolig satt opp mot tidligere godkjent tiltak vil ikke båndlegge noe mere areal av eiendommen (fotavtrykk i fugleperspektiv)
- Med BYA som utgangspunkt så velger vi å bygge på et plan dette for å spare utsikten til boliger i øst samt best mulig tilpasning til terreng. BYA og TU har vært omtalt i saker i området og tolket til BYA i de fleste tilfeller. Om vi hadde valgt og planlegge tiltak i 2 etg ville dette vært betydelig mer ruvende i terrenget og tatt utsikt fra naboer i øst og nord
- Planlagt tiltak tar betydelig hensyn til område i sør/øst som er vedtatt tilbakeført til opprinnelig terreng.
- Ut i fra kart, matrikkel og kjennskap til område så er vi kjent med at det er gitt dispensasjon for utnyttelse på omkringliggende eiendommer
- Det er dokumentert tilstrekkelig uteoppholdsareal 270m² (det er ikke satt krav i reguleringsplan til MUA. Viser derfor til Arealkrav i arealdelen av kommuneplanen 200m² for eneboliger)
- Det er dokumentert plass til å snu på egen eiendom
- Det er dokumentert biloppstillingsplass iht. reguleringsplan.

Avslutningsvis viser vi til befaring med Kultur avdeling på eiendommen
Fredag 16.11.18 der skissert situasjonsplan og planlagt tiltak ble presentert.

Administrasjonen vil leggja vekt på at prosjektet har vore vurdert av tenesteområde Kultur. Dei har ikkje hatt merknader til søknaden ut over trong for tilbakeføring og bevaring av terrenget på eigedomen (ubygd areal). Det vart heldt synfaring den 16.11.18.

Etter administrasjonen sitt syn har einebustaden både form og plassering som er tilpassa omgjevnadar i området og er i samspel med etablert kulturlandskapet. Det ligg ikkje føre merknader frå naboar i saka og dette stadfestar at bustaden er prosjektert omsynsfullt i høve naboar sine interesser.

Trong for naudsynt uteoppholdsareal, parkering og snuplass på eigen grunn er dokumentert av ansvarleg søker.

Verknad av bustaden for etablert infrastruktur er liten då det er allereie etablert felles veg, utslepp og vassforsyning i området. Administrasjonen vurderer saka slik at dei omsyna som reguleringsplanen er meint å ivareta ikkje vert sett til sides i denne konkrete saka.

Administrasjonen viser til at det har vore gitt fleire dispensasjonar frå tomteutnyttingskravet i området. Ved søknad om oppføring av to einebustader i rekke på gbnr 10/160 gav kommunen dispensasjon til TU på 20,06% den 28.08.12, etter ei gjennomgang av praksis i området (arkivsakid 12/1323).

Føremonene ved å gje dispensasjon frå utnyttingsgraden er at bukvalitetane i bustaden vil bli betre med ei utnyttning meir i tråd med utnyttingsgrad i andre nyare utbygningsfelt i kommunen. Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i denne saka.

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

Plassering, høgde og avstand til nabogrenser:

Det følgjer av pbl § 29-4 første ledd at kommunen skal godkjenne omsøkt plassering, medrekna høgdeplassering, og byggverket si høgde. Omsøkt høgde er i samsvar med pbl § 29-4 første ledd.

Vidare følgjer det av pbl § 29-4 andre ledd at byggverk skal ha ein avstand til nabogrenser på minst 4 meter. I dette tilfellet er det søkt om løyve til plassering av støttemur med 0,5 meters avstand frå felles grense mot gbnr. 10/100 og 10/41. Ettersom eigarane har samtykka til omsøkt plassering, kan kommunen godkjenne plasseringa, jf. § 29-4 tredje ledd bokstav a).

Bustad skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart datert 29.11.18 og terrengprofilar journalført motteke 06.12.18, og oppførast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke same dato.

I forhold til trasé og tilkoplingspunkt for avlaupsleidning blir det vist til VA-situasjonskart dagsett 29.11.18. Det ligg føre erklæringar om rett til å ha leidningane liggande i omsøkt trase frå gbnr 10/31 via gbnr 10/41 og til 10/100.

Tiltaket si utforming og utsjånad:

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.

Parkering og utandørs opphaldsareal:

Tiltaket er i samsvar med gjeldande krav i reguleringsplanen i høve til parkering og opparbeiding av uteoppholds- og leikeareal.

Riving av eksisterande bygg:

Eksisterande bygg på eigedommen har ikkje vernestatus og er i svært dårleg forfatning. Tenesteområde Kultur i kommunen har vurdert spørsmålet om riving av eksisterande bygg og ikkje hatt merknader til dette. Denne vurderinga erstattar kravet i planen om vurdering av fylkeskonservator og er i samsvar med gjeldande sakshandsamingsreglar i plan- og bygningslova. Rivingsløyve vart gjeve i sak 16/1739 DS 299/2016 den 14.09.16 og er gyldig t.o.m. 14.09.19, jf. pbl § 21-9.

Avlaup:

Utsleppsløyve er gjeve 24.08.17 i sak 16/1739 DS 229/2017 og er gyldig i tre år. Oppdatert VA-plan datert 29.11.18 er motteke 06.12.18.

Vassforsyning:

Pbl § 27-1 stiller krav om «forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann» før kommunen kan godkjenne oppføring/ending av bustad.

Det er gjennom søknaden opplyst at gbnr 10/42 skal ha vassforsyning gjennom eigen brønn fram til kommunalt leidningsnett er på plass. Dette inneber krav om at den som vil ha privat vasskjelde må

dokumentere tilstrekkeleg kvalitet og tilsig i nedbørsfattige periodar. Administrasjonen set difor som vilkår i dette byggeløyvet at dokumentasjon for vasskvalitet og tilgang blir sendt inn saman med søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

VA-forhold:

Kommunen opplyser at det er starta eit V/A-prosjekt på Holme i kommunal regi, som innan en periode på 1-3 år vil etablere kommunalt vass- og avlaupsanlegg i området. Gbnr 10/42 vil måtte pårekna å kople seg til slikt anlegg.

Utsleppsløyve er gjeve 24.08.17 i sak 16/1739 DS 229/2017 og er gyldig i tre år. Det er gjeve utsleppsløyve til å reinse svart vatn i slamavskiljar på 4 m³ og utslepp til eksisterande privat leidning frå gbnr 10/31 via gbnr 10/41 til 10/100 og til sjøen. Eigar av anlegget, Rune Kristoffersen, er ansvarleg etter Forureiningslova § 7 for evt. forureining og for vedlikehald av anlegget. Oppdatert VA-plan datert 29.11.18 er motteke 06.12.18.

Vegtilkomst:

Før «*oppføring av bygning blir godkjent*», skal kommunen sjå til at byggetomta er sikra vegtilkomst som kommunen godtar som «*tilfredsstillande*», jf. pbl § 27-4 første ledd. Det er dokumenter vegrett gjennom skøyte.

Den private vegen kan ikkje seiast å ha god standard, men er brukande og ikkje uforvarleg, som er kravet i veglova § 54. Kommunen har gjennom pbl § 27-4 skjønsmessig heimel til å stille krav til private tilkomstvegar. Som nemnd har det tidlegare vore godkjent bustadoppføring i området utan at kommunen har stilt krav av betydning knytt til vegutbetring. Administrasjonen finn det difor urimelig å stille strenge krav om dette i føreliggjande sak. Det er brukarane av vegen som i fellesskap vil ha interesse og plikt til å sikre forvarleg standard på vegen etter veglova §§ 54 og 55. Kommunen vurderer kravet til tilfredsstillande tilkomst i § 27-4 som oppfylt.

Vidare må avkjøring frå offentleg veg vere godkjent av vegmynde, jf. pbl § 27-4 første ledd. Tilkomst til eigedomen går via eksisterande privat veg over gbnr 10/6 fram til avkjørsle til kommunal veg. Det er søkt om løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsle. Ansvarleg søker har i følgeskriv til søknaden gjort greie for avvik frå krav til utforming av avkjørsler og det er lagt fram situasjonsplan og vegprofil som viser frisktzone. Med tilvising til grunngjevinga i søknaden – og etter synfaring – gir Meland kommune løyve til utvida bruk av avkjørsle ved bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad, jf. veglova § 40, 2. ledd.

Eigedomen har etter dette dokumentert vegtilkomst i samsvar med pbl § 27-4.

Ansvarsrettar:

I samband med søknad om byggeløyve har Villanger & Sønner AS erklært ansvar for funksjonane SØK og sendt inn gjennomføringsplan, datert 05.12.18. Bustaden er tiltaksklassifisert i tiltaksklasse 1. Administrasjonen vurderer at erklærte ansvarsrettar er tilstrekkeleg for byggeløyve.

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) § 19-2 dispensasjon frå tomteutnytting i reguleringsføresegna til Reguleringsplan del av Holme - Holmeknappen for oppføring av einebustad, jf. søknad om dispensasjon journalført motteke 06.12.18.

Vidare gir Meland kommune i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 byggeløyve for oppføring av ny einebustad med tilhørande mur og utomhus på gbnr 10/42, jf søknad journalført 06.12.18.

Plasseringa av tiltaket skal vere som vist på vedlagt situasjonsplan datert 29.11.18 journalført motteke 06.12.18 og med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm.

Topp overkant golv og topp mønehøgde skal vere på respektivt kote 26,0 og 31,0 moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm, jf vedlagt situasjonsplan og snitteikningar journalført motteke 06.12.18. For utforming av tiltaket elles vert det vist til vurderinga over og vedlagte plan- og fasadeteikningar journalført motteke same dato.

Det gjeld følgjande vilkår før ferdigattest/mellombels bruksløyve kan gjevast:

- Dokumentasjon for tilstrekkeleg kvalitet og tilgang til drikke- og sløkkevatn må sendast inn saman med søknad om ferdigattest

I medhald av veglova § 40, 2. ledd gir Meland kommune løyve til utvida bruk av avkjørsle til kommunal veg.

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 eller nyare).

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

Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, gjennomføringsplan, datert 05.12.18, 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.»

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. forvaltningslova §§ 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.

Sektormynde vil bli underretta om dispensasjonsvedtaket for vurdering av klagerett.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 18/2761

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Larissa Dahl
Konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

18861_B20-2 Plan 1. Etasje_(1_100)_B
18861_B30-1 Snitt A, B og C_(1_100)_B
18861_B40-2 Fasade 1 og 2_(1_100)_B
18861_B40-3 Fasade 3 og 4_(1_100)_B
sitplan samlet
prosjektert_VA_utv og innv
gjennomføringsplan
boligspesifikasjoner

Kopi til:

| | | | |
|--------------------|---------------|------|----------|
| Rune Kristoffersen | Holmemarka 31 | 5918 | FREKHAUG |
|--------------------|---------------|------|----------|

Mottakarar:

| | | | |
|-----------------------|---------|------|----------|
| Villanger & Sønner AS | KNARVIK | 5914 | ISDALSTØ |
|-----------------------|---------|------|----------|