



Byggmester Knut Henanger AS
Mjåtveitstø 33A
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/796 - 19/10080

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

Dato:
08.05.2019

Godkjenning - løyve med dispensasjon til oppføring av bustad med utleigeleilighet - gbnr 23/586 Frekhaug

Administrativt vedtak. Saknr: 108/2019

Tiltakshavar: Anette Sofie Bernsen
Ansvarleg søkjar: Byggmester Knut Henanger AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av bustad med utleigeleilighet med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 258,1 m² og bygd areal (BYA) ca. 132,4 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 27,6 % BYA.
Det er søkt i tillegg om tilkopling til kommunalt vatn og avlaup i eigen søknad motteke 29.03.19.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå grad av utnytting på eigedommen.

Det vert elles vist til søknad motteken 29.03.19.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 29.03.19 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i Områderegulering for Frekhaug sentrum med plan id nr 125620100004 er definert som bustad og frittliggjande småhus BF1 -område.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Postadresse

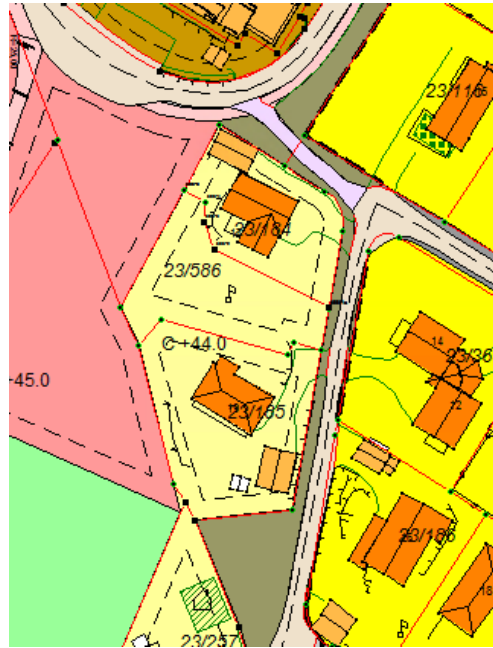
postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

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



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå grad av utnytting på eigedommen.

Dispensasjon frå tomteutnytting regulert i reguleringsplanen er naudsynt då det er tillate TU% BYA på 25% i reguleringsplanen, mens bygget vil gi tomteutnytting TU% til 27,6 %. Det er søkt dispensasjon i søknaden motteke 29.03.19 med slik grunngeving:

«Dispensasjon tomteutnyttelse:

2. Dispensasjon vil ikkje medføre ein «vesentlig tilsidesettlelse» av hensynet bak plankravet.

Etter pbl. §19-2 andre ledd er eit vilkår for dispensasjon at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres frå ikkje blir « vesentlig tilsidesett». Ordlyden «vesentleg» medfører ein relativ høg terskel.

Hensynene bak plankravet er å sikre at tiltak er tilstrekkelig utreda før vedtak fattes, både isolert og omgivelsene og heilhetlig arealdisponering. Me meiner at den omsøkte dispensasjonen ikkje foringer disse hensyna. I samsvar med § 4.2 punkt 3 i områdeplanen er det vist på vedlagt situasjonsplan 2 stk parkerings plasser pr. bueining med muligheit for å snu på eigen tomt. I Kommuneplanens arealdel(KPA) «punkt 1.6 13 Areal for opphald ute(MUA)» står det: «I område for eine- og tomannsbustader skal det setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min. 200 m² pr. bueining over 60 m². For kvar bueining under 60 m² er kravet min. 50 m².» Dette kravet er løyst slik det er vist på situasjonsplan med grøntområde og terrassar. Me meiner at overskridinga i % BYA på 2,6 % difor ikkje vil «medføre ein «vesentlig tilsidesettlelse» av hensynet bak plankravet.

3. Fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Det neste vilkåret for dispensasjon er at fordelane ved dispensasjon «klart» overstige ulempene, jf. Pbl.19-2 andre ledd. Som nemnt i punkt 2. over, kan vi ikkje sjå at hensynet til plankravet blir tilsidesett ved ein dispensasjon. Vi kan heller ikkje sjå andre ulemper ved eit dispensasjon vedtak.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

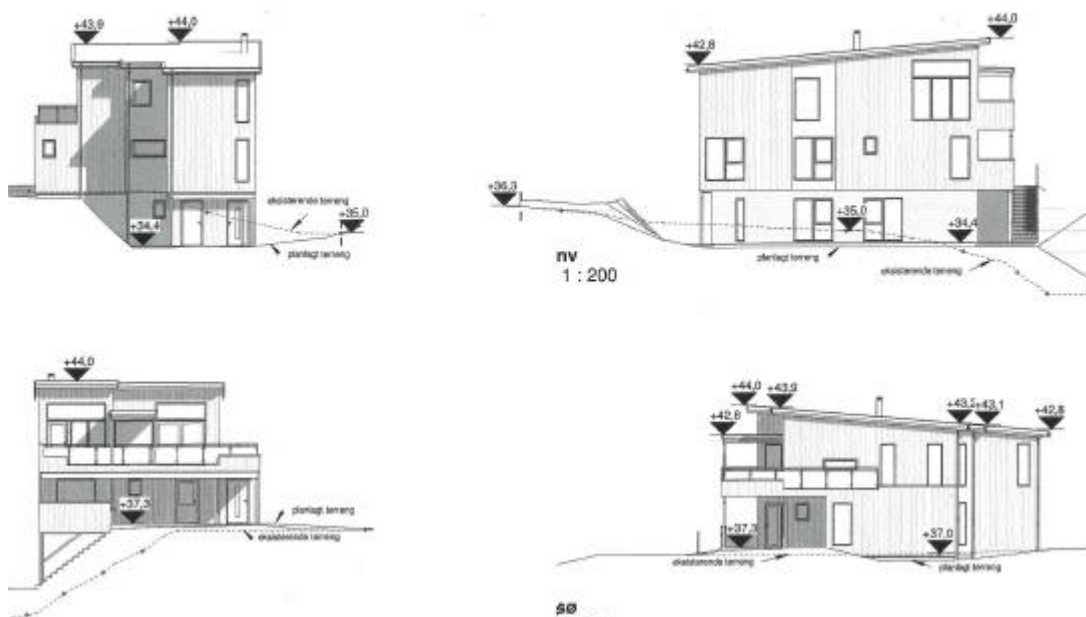
Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 09.03.19.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0,8 meter frå terrasse. Det ligg føre samtykke frå eigar av gbnr 23/185 for plassering av terrasse 0,8 meter frå felles grense. Det ligg føre samtykke frå eigar av gbnr 23/184 for plassering av bustad 2,5 meter frå felles grense.

Avstand til kommunal veg er opplyst å vere 26,5 meter.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.



Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal med mur høgde på 0,5 meter, gangtilkomst, parkering og avkøyrsele.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup.

Vegtilkomst

Det følgjer av pbl § 27-4 første ledd andre setning at avkøyning frå offentleg veg må vere godkjent av vegmynde, jf. veglova §§ 40 og 43. Ettersom eigedomen grensar til kommunal veg er kommunen i dette tilfelle vegmynde. Kommunen kan godkjent avkøyning for den frådeltte parsellen i sak DS 88/2018 den 11.05.18. Plassering av avkøyninga er handsama i samband med ein byggjesøknad her. Det skal nyttast same avkøyning som eigedommen gbnr 23/185 nyttar i dag.

Eigedomen er sikra lovleg vegtilkomst i samsvar med pbl. §§ 27-4. Det ligg føre vegrett frå eigar av eigedommen på gbnr 23/185.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempe, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammes, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Tomteutnytting

Hovudomsyn med begrensing av tomteutnytting i planen er å bevare naudsynt uteareal på tomt, regulere byggets volum med omsyn til uteoppfallsareal, omgjevnader i samsvar med tomtstorleik.

Kommunen vurderer omsøkt overskriding av tillat tomteutnytting på omsøkte eigedommen med 2,6 % som uvesentleg i forhold til tomtstorleik.

Kommunen er samd med ansvarleg søkjar i at tiltaket ikkje vil medføra problem for bruk av planlagt uteoppholdsareal for begge bueningar på eigedommen gbnr 23/586.

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

Det ligg ikkje føre merknader frå naboar i saka og dette stadfestar at bustaden er prosjektert omsynsfullt i høve naboar sine interesser.

Administrasjonen viser til at det har vore vurdert gjennom områderegulering for Frekhaug sentrum at heile område BF1 med arealet på ca. 6,39 daa skal ha tomteutnytting BYA % på 25 %. Viss ein vurderer heile arealet si tomteutnytting og ikkje for kvar eigedom separat, så får ein låg utnytting på ca. 8 % BYA for heile BF1 området.

Utnyttingsgraden for bustadområdet BF1 i planen er relativt låg 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).

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.

Fordelane ved å gje dispensasjon frå utnyttingsgrada er at bukvalitetane i bustaden vil bli betre med ei utnytting meir i tråd med utnyttingsgrad i andre nyare utbyggingsfelt i kommunen. Fordelen med å gje dispensasjon vert i dette tilfellet å byggje på nyleg frådelt tomt i samsvar med planen sin føremål – bustadar og frittliggjande småhus.

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.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå grad av tomteutnytting er oppfylt.

VEDTAK:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå grad av utnytting for oppføring av einbustad med utleigeleiligheit på gbnr 23/586.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a), jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve for oppføring av einbustad med utleigeleiligheit på gbnr 23/586 på følgjande vilkår:

- *Tiltaket skal plasserast som vist i vedlagte teikningar, motteke her 29.03.19 og på situasjonsplan datert 09.03.19 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.*
- *Det skal nyttast same avkøyring som eigedommen gbnr 23/185 nyttar i dag.*
- *Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest etter PBL § 21-10.*

Meland kommune godkjenner at eigedomen gbnr 23/586 vert knytt til 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. 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 ønsker å leige vassmålar må det gjevast melding om dette til kommunen.
- Gebyr skal betalast i samsvar med gjeldande gebyrregulativ, der tilknytingsgebyret i 2019 for vatn er kr. 20 000,- og for kloakk kr. 20 000,- pr. bueining + mva.»

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Gebyr

Gebyret vert ettersendt i saka. Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl. § 21-4 (6).

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 grunnngjeven.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 19/796

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med helsing

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar, byggjesaksansvarleg

Larissa Dahl
Konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Utvendige teikningar og situasjonskart
Gjennomføringsplan og ansvarsrett
Innvendige teikningar
Teikningar

Kopi til:

Anette Sofie Bernsen	Mjåtveitmarka 48 C	5918	FREKHAUG
Torkell Bernsen	Mjåtveitmarka 48 C	5918	FREKHAUG

Mottakarar:

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