

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-9/28, FA-L42	18/664

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
54/2019	Utval for drift og utvikling	PS	11.06.2019

GBNR 9/28 - Klage på avslag til søknad om løyve til oppføring av to tomannsbustadar - Hjertås

Vedlegg:

Søknad om rammetillatelse GBNR 9/28 hus 1-2

Q.Vedlegg til saken

D. 2.Utenomhusplan

Mjukebakkana_E.12 drone01_finito

Førebels svar på søknad - GBNR 9/28 - Søknad om rammeløyve til oppføring av to tomannsbustadar - Hjertås

GBNR 9/28 Mjukebakkane - Endring på tegningar

1.plan Forslag til altan2.mannsbolig Mjukebakkane Bolig nr.1 og nr.2 [3][5]

2.plan Foslag til altan2.mannsbolig Mjukebakkane Bolig nr.1 og nr.2 [3][5]

Skjermbilde 2019-02-05 kl. 21.40.43[3][5]

E-postmelding - Reviderte teikningar

Signert svar til Saksbehandlar

M.Farget glass bak og i mellom Foslag til altan2.mannsbolig Mjukebakkane Bolig nr.1 og nr.2

Fra sør øst.Foslag til altan2.mannsbolig Mjukebakkane Bolig nr.1 og nr.2

Fra sør vest.Foslag til altan2.mannsbolig Mjukebakkane Bolig nr.1 og nr.2

Fra NordvestFoslag til altan2.mannsbolig Mjukebakkane Bolig nr.1 og nr.2

Avslag - GBNR 9/28 - Søknad om dispensasjon frå regulert etasjetal og søknad om rammeløyve for oppføring av tomannsbustad - Hjertås

Kopi av klage på avslag til Fylkesmannen i Vestland

Vedlegg til klage

Saksopplysningar:

Tiltak:

Ansvarleg søker, Steinar Thunold, har på vegne av tiltakshavar, Meland bygg AS v/Oddbjørn Meland, søkt om rammeløyve til oppføring av to tomannsbustadar (hus 1 og 2, 3 og 4) på gbnr. 9/28, Hjertås. Søknaden omfattar også riving av eksisterande fritidsbustad på eigedomen.

Bygningane er omsøkt på eit areal på til saman 2000 m², og kvar av dei er omsøkt med eit bebygd areal (BYA) på 249,70 m² inkl. 72 m² parkering. Dette utgjer eit bruksareal (BRA) på 316,08 m², totalt 388,08 m², som inneber ei utnytting av totem på 24,97% BYA.

Bygningane er omsøkt med to fulle etasjar og takterrasse. Ettersom regulert maksimalt etasjetal er

på 1,5 etasje er det også søkt om dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Det er også søkt om løyve til tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg og godkjenning av utvida bruk av avkjørsle til kommunal veg.



Sakshistorikk:

Rådmannen gav i vedtak datert 4.6.2018, saksnr. 93/2018, avslag på søknad om rammeløyve for oppføring av to tomannsbustadar på eignedomen. Vedtaket var i all hovudsak grunngjeve med at søknaden ikkje stetta krav i kommuneplanen og plan- og bygningslova. Vedtaket vart stadfesta av Utval for drift og utvikling i møte den 4.9.2018, saksnr. 62/2018.

Rådmannen gav i vedtak datert 23.11.2018, DS-sak 294/2018, rammeløyve til opparbeiding av utomhusarealet på gbnr. 9/28. Vedtaket vart klaga på av styret i Mjukebakkane Velforeining og Eigarlaget (veg og naust) i e-post den 10.12.2018. Etter motsvar frå tiltakshavar vart klaga handsama av Utval for drift og utvikling i møte den 8.1.2019, saksnr. 09/2019. Klaga vart ikkje teken til følge, og vart sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd. Fylkesmannen stadfesta kommunne sitt vedtak den 27.3.2019, saksnr. 2019/1948.

I søknad journalført motteke 6.12.2018 vart det søkt om rammeløyve for opparbeiding av to tomannsbustadar på nytt. Rådmannen sendte førebels svar på søknaden i brev datert 28.1.2019. I brevet viste vi til at vår foreløpige vurdering var at tiltaka ikkje stettar krava til visuelle kvaliteter i pbl §§ 29-1 og 29-2, og at det dermed kunne påreknast avslag på søknaden. Etter møte med kommunen den 4.2.2019 sendte ansvarleg søkjar inn reviderte teikningar som viste endringar på fasaden og endra planløyving, journalført motteke 11.2.2019, sjå under.



Rådmannen sendte e-post til ansvarleg søkjar, med kopi til tiltakshavar, den 13.2.2019, der vi spurte om det har vore vurdert å fjerne takterrassen, lage skråtak/pulttak og bytte om på arealbruken i 1. og 2. høgda. I e-post til kommunen den 19.2.2019 skriv ansvarleg søkjar at dei ønskjer å endre søknaden slik at det skal nyttast glas på takterrassen slik at den ikkje vert så dominerande, under dette frosta glas i bakkant, men at dei elles ønskjer å oppretthalde søknaden utan ytterlegare endringar. På grunn av endringane som var gjort sendte ansvarleg søkjar inn revidert skjema for tiltaket sine ytre rammer i e-post den 17.3.2019.

I vedtak datert 23.3.2019, saksnr. 66/2019 og 71/2019, avslo rådmannen søknad om rammeløyve til oppføring av to tomannsbustadar på eigedomen. Avslaget var i all hovudsak grunngeve med at det ikkje er grunnlag for å gje dispensasjon frå regulert antal etasjar og at kravet til visuelle kvalitetar i pbl §§ 29-1 og 29-2 ikkje var oppfylt.

Vedtaka vart klaga på i brev datert 10.4.2019. Ettersom søknad, avslag og klage er lik for dei to bygningane, finn rådmannen grunnlag for å handsame sakene samla. Vurderingane under gjeldt difor klage på både saksnr. 66/2019 og 71/2019, og vært nærare gjennomgått nedanfor.

Nærare om innhaldet i klaga:

Klagar viser til at dei omsøkte bygga er heilt vanlege tomannsbustadar som ikkje har noko særleg utprega utforming, og som det i dag vert bygd mengdevis av i heile landet og her på Frekhaug. Sjølv om takterrasse ikkje er vanleg i dette området er det ingenting i reguleringsplanen eller i plan- og bygningslova som forbyr takterrasser. På desse hustypene meiner klagar at takterrassar er eit positivt element både trivselsmessig for dei som skal bruke bygga, og for det estetiske uttrykket terrassane gir for heile bygget. Takterrassar er og no blitt svært vanleg i mange bustadområde i Meland, og det vert vist til blant anna bustadområdet i Elvavegen på frekhaug. Klagar viser til at ingen naboar har hatt merknadar til søknaden som har vore nabovarsla.

På bakgrunn av dette meiner klagar at dei omsøkte bygga ikkje er i strid med pbl §§ 29-1 og 29-2, og at sakshandsamar si vurdering i denne saka må sjåast på som ei subjektiv synsing og ikkje med vekt i ei fagleg grunngeving slik plan- og bygningslova krev.

Når det gjeld søknad om dispensasjon frå regulert etasjetal viser klagar til at det har vore vanleg å gje dispensasjon frå regulert etasjetal i området, og meiner at ein takterrasse ikkje har noko med etasjetal å gjere. Kommunen må her halde seg til den praksisen som er etablert og gi dispensasjon frå 1 ½ etasje til 2 etasjar.

Når det gjeld plassering av bygningane har sakshandsamar i avslaget vist til at det ikkje er sendt inn tilstrekkeleg dokumentasjon til at kommunen kan ta stilling til plasseringa. Ansvarleg søkjar har difor sendt inn liste med tidlegare innsendt dokumentasjon, og meiner at dokumentasjonen har vore tilstrekkeleg. Dei føreset at sakshandsamar kan gå gjennom dokumentasjonen som er innlevert og kan vurdere den på ein god og fagleg måte.

Det vert vist til klaga i si heilskap.

Vurdering:

Lov- og plangrunnlag – Rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

På bakgrunn av klaga og opplysningane elles, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gje dispensasjon og rammeløyve som omsøkt, er til stades i saka.

Eigedomen er omfatta av Reguleringsplan for Mongsedal/Mjukebakkane, planid: 125620010502, og er satt av til byggeområde for hytter/bustadar.

Det er allereie gitt rammeløyve til opparbeiding av utomhusarealet for tomten, og fortetting er vurdert. Rådmannen har difor ikkje funne grunnlag for å vurdere dette nærare no. På bakgrunnen av historikken i saka kan eigedomen utnyttast på følgjande måte:

- Unyttingsgrad 25% BYA.
- Bygg med inntil 1 ½ høgde.
- Vertikalt delt tomannsbustadar eller einestad med leilighet viss tomten er eigna.
- Plass til garasje og ein ekstra biloppstillingsplass på terreng for kvar bueining.

Det er søkt om løyve til oppføring av to tomannsbustadar, kvar med 249,70 m² BYA inkl 72 m² parkering, som er 24,97 m² av tomten sin storleik. Arealet for parkering utgjer to parkeringsplassar pr. bueining. Fordi bustaden er omsøkt med to høgder, krev søknaden dispensasjon frå reguleringsplanen si grense på 1 ½ høgde. Vi viser i den samanheng til avslag datert 4.6.2018, saksnr. 93/2018, der rådmannen gjorde det klart at kvart tiltak som er i strid med regulert høgde krev dispensasjon, då ein ikkje kan legge til grunn at føresegna er falt bort.

Dispensasjon – klagevurdering:

Rådmannen er ikkje einig med klagar i at takterrassen ikkje kan nyttast som argument for ikkje å gje dispensasjon i denne saka. Ein to etasjars bygning med takterrasse inneber at ein legg opp til ein anna bruk av bygningen enn ein bygning med to etasjar utan takterrasse. Rådmannen heldt difor fast ved at takterrassen inneber ei ulempe i dispensasjonsvurderinga.

Klagar meiner at kommunen må halde seg til brukt praksis i området og gi dispensasjon frå 1 ½ etasje til 2 etasjar som det tidlegare er gjort. Rådmannen viser til at utgangspunktet for den kommunale sakshandsaminga er eit ulovfesta prinsipp om at like saker skal handsamast likt, noko som inneber at usakleg forskjellshandsaming kan føre til at eit vedtak er ugyldig. Sivilombodsmannen har sagt følgjande i si årsmelding for 2002, på side 321:

«Når det skal tas stilling til spørsmålet om forvaltningen har utøvet forskjellsbehandling, er det ikke nødvendigvis noe galt med den enkelte avgjørelse isolert sett. Feilen kan ligge i at forvaltningen ikke kan gi noen saklig grunn for ikke å følge en konsekvent praksis. For at en anførsel om

forskjellsbehandling skal kunne føre frem, er det en forutsetning at det dreier seg om like saker både i faktisk og rettslig henseende.»

Etter dette er det ein føresetnad at det dreier seg om like saker, både i faktisk og rettsleg forstand. Rettsleg sett skil ikkje denne saka seg frå tilsvarande dispensasjonssøknadar i området, der ein har gitt dispensasjon frå regulert krav om 1 ½ etasje til 2 etasjar. Faktisk sett så skil saka seg frå andre saker ved at det ikkje tidlegare er gitt dispensasjon til oppføring av 2 etasjar med takterrasse. Takterrassen fører med seg ein endra bruk av bygningen som rådmannen meiner at ein ikkje må opne for i området, og kommunen kan dermed handsame denne saka annleis enn tidlegare dispensasjonssøknadar i området.

Vi viser til vilkår og vurderinga som er gjort i vedtak datert 23.3.2019, i saksnr. 66/2019 og 71/2019, og kan ikkje sjå at det kjem fram nye moment i klaga som tilseier at det skal leggest til grunn ei anna vurdering.

Visuelle kvaliteter - klagevurdering:

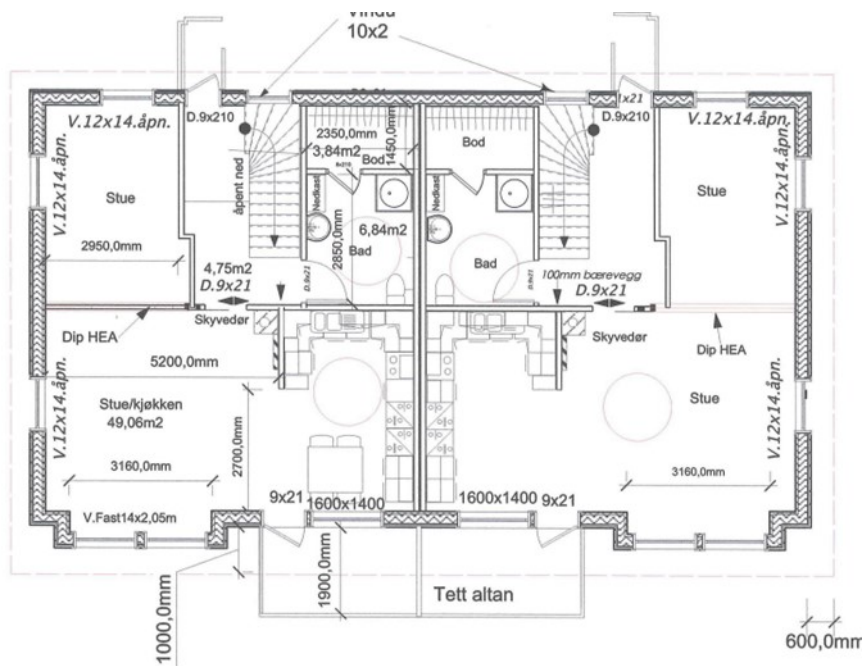
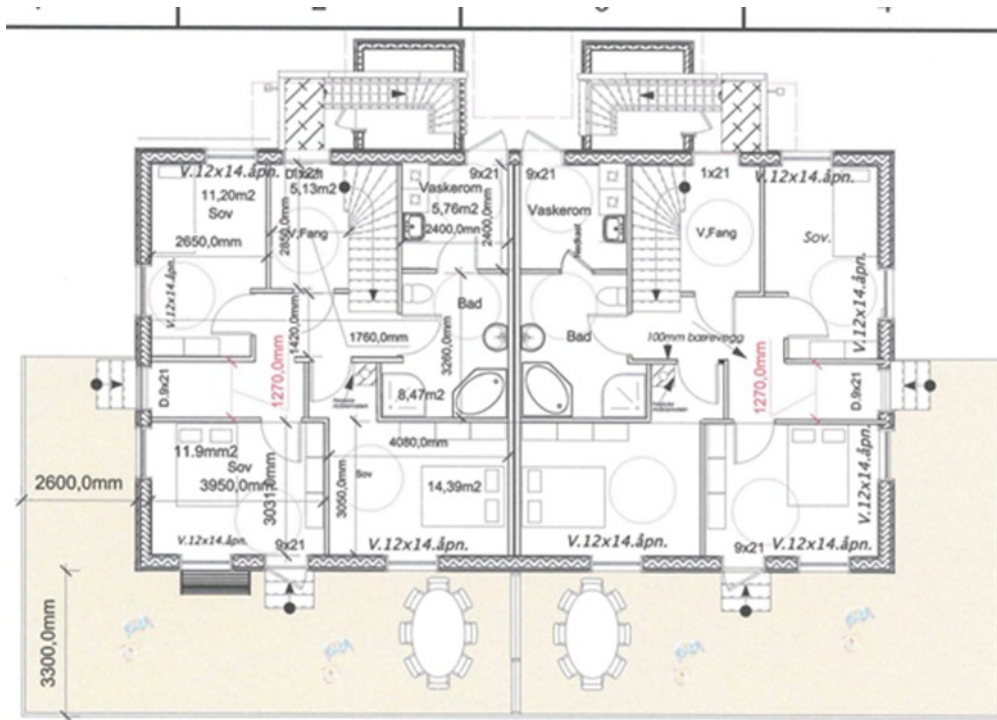
Det følgjer av pbl §§ 29-2, jf. 29-1, at «[e]thvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»

Korleis føresegna skal vurderast er vist til i avslag datert 23.3.2019, saksnr. 66/2019 og 71/2019.

Klagar viser til at det er blitt svært vanleg med takterrassar i Meland. Rådmannen viser til at det er gitt løyve til enkelte takterrassar i kommunen, og då dei fleste i Elvaåsen. Bustadområdet i Elvaåsen er bygd ut i samsvar med reguleringsplan, og kommunen vurderte det slik at takterrasser der ville gje eit positivt uttrykk og ei heilheitleg utbygging av bustadområdet. I dette tilfellet krev det omsøkte tiltaket dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan, og skil seg dermed frå utbygginga i Elvaåsen. Rådmannen er difor framleis av den oppfatning at ein takterrasse her vil stå fram som eit visuelt framandelement i området.

Vidare har pbl §§ 29-1 og 29-2 eit funksjonalitetskrav. Føresegn 1.6.15 til kommuneplanen sin arealdel legg til grunn at det i framtidige utbyggingsområde er krav om at minimum 50 % av nye bueiningar skal utformast som tilgjengelege bueiningar. Ei tilgjengeleg bueining skal ha alle hovudfunksjonar på bygningen sitt inngangsplan, jf. byggtknisk forskrift (TEK17) § 12-2 tredje ledd. Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane vart godkjend i 2001, før gjeldande kommuneplan vart vedteken, og har dermed ikkje oppfylt rekkefølgekravet i gjeldande kommuneplan. Ettersom det her er opna for fortetting, utan reguleringsendring, finn rådmannen at kravet likevel må kunne vektleggast i vurderinga etter pbl §§ 29-1 og 29-2.

Tiltakshavar har lagt opp til ei fortetting på gbnr. 9/28 med tre tomannsbustadar og ein einebustad, til saman sju bueiningar. Tomannsbustadane er omsøkt med planløyving som vist under, første etasje med inngang vist på bilete øvst, øvrige hovudfunksjonar i andre etasje vist på bilete nederst:



Rådmannen viser til at kommunen gjennom plan- og bygningslova skal sikre berekraftig utbygging, og ved omregulering ville eiegdomen fått krav om at minst fire av bueningane skal vere tilgjengelege

bueiningar. På bakgrunn av dette meiner rådmannen at ein ikkje kan legge opp til ei utbygging av sju bueiningar, der ein ikkje har teke tilstrekkeleg omsyn til bumiljøet og kvaliteten på utbygginga.

Rådmannen heldt også fast ved at det her ikkje er logisk samsvar mellom planløyising og tilkomst til utearealet. Tilkomst til uteareal på bakkeplan er via eit soverom. Tilkomst til takterrassen er via utandørs trapp frå svalgang/bodtak i andre høgda. Løysinga gjev dårleg samsvar mellom arealfunksjonar innomhus og kopling til utearealet.

Rådmannen viser til vilkår og vurderinga som er gjort i vedtak datert 23.3.2019, i saksnr. 66/2019 og 71/2019, og kan ikkje sjå at det kjem fram nye moment i klaga som tilseier at det skal leggstil grunn ei anna vurdering.

Plassering:

For det tilfellet at Utval for drift og utvikling (UDU) finn grunnlag for å ta klaga til følgje, må UDU ta stilling til om ein kan godkjenne omsøkt plassering.

I avslag datert 23.3.2019, saksnr. 66/2019 og 71/2019, etterlyste rådmannen dokumentasjon som viser plassering. Klagar har difor i klageomgangen sendt all dokumentasjon som har fulgt søknad journalført motteke 6.12.2018.

Dei første dokumenta som kom inn i denne saka vart journalført motteke 6.3.2018. Søknaden då viste ei plassering på hus 1+2 (saksnr. 66/2019) på kote +49,5 og hus 3+4 (saksnr. 71/2019) på kote 47,5 moh. Begge målt frå ferdig planert golv. Profildeikningane var ikkje sendt med søknad journalført motteke 6.12.2018.

I klageomgangen er det sendt inn profildeikningar som viser same plassering. Rådmannen føreset at det er søkt om plassering som vist på profildeikningane motteke 6.3.2018. Viss UDU gjev dispensasjon og løyve som omsøkt, kan denne plasseringa leggstil grunn. Viss bygningane skal ha ei anna plassering må det eventuelt sendast inn endringsøknad.

Utvida bruk av kommunal avkøyning:

Pbl § 27-4 legg til grunn at avkøyning frå offentleg veg må vere godkjend av riktig vegmynde, jf. veglova §§ 40 til 43. Etter veglova § 40 skal avkøyning frå offentleg veg byggast eller nyttast etter reguleringsplan eller arealdel til kommuneplan. Ettersom det her er opna for fortetting i eit allereie regulert område, kan ikkje rådmannen sjå at bruk av kommunal avkøyning er i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Dette inneber at kommunen må vurderer om det kan gis løyve til utvida bruk av den kommunale avkøyninga.

For det tilfellet at UDU finn grunnlag for å ta klaga til følgje, må UDU vurdere om det kan gis løyve til utvida bruk av den kommunale avkøyninga, som vist på kartet under.



I vedtak datert 23.11.2018, saksnr. 294/2018, gav rådmannen rammeløyve til opparbeiding av utomhusarealet på gbnr. 9/28. Løyvet omfattar utviding av den kommunale vegen. Det er stilt vilkår i rammeløyvet om at utbetringa må vere ferdig opparbeida og klar til bruk i samsvar med innsendt situasjonsplan, journalført motteke 16.10.2018. Same vilkår må gjelde for rammeløyve til oppføring av bustadar på egedomen.

Framlegg til vedtak og opplysningar om vidare handsaming:

Dersom UDU følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klaga til følgje, vert saka sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Viss UDU tek klaga til følgje, skal sektormynde ha tilsendt vedtaket og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klaga skal stilast til Meland kommune. Viss UDU ikkje tek denne klaga til følgje, vert saka sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klage datert 10.4.2019 ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at avslag datert 23.3.2019, i DS-66/2019 og DS-71/2019, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje.

Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.»

Utval for drift og utvikling - 54/2019

UDU - behandling:

Framlegg til vedtak frå Åse Sudmann, AP:

Utval for drift og utvikling tar klagen til følgje.

Utval for drift og utvikling gir dispensasjon for byggehøyde på to etg. og takterrasse. To etasjer er i tråd med anna tilsvarende bygging av 2 mannsboliger i Meland kommune.

Visuelle kvaliteter for bygga meier UDU er i tråd med dagens byggeskikk som er bygd andre stader i kommunen. Det har ikkje kome merknad til naboarslig til søknad om rammeløye, noko som tyder på at slik utforming er ønska i nabolaget.

Utval for drift og utvikling opprettholder Rådmannen sitt krav om plassering, «rådmannen føreset at

det er søkt om passering som vist på profildeikningar motteke 6.3.2018».

Utval for drift og utvikling gir løyve utvida bruk av avkjøring til kommunal veg.

Avrøysting:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak fekk 0 røyster for, 9 røyster mot, og fall.

Åse Sudmann sitt framlegg til vedtak fekk 9 røyster for, (3 AP, 2 H, KrF, FrP, SP, MDG), 0 røyster mot, og er såleis vedteke.

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling tar klagen til følge.

Utval for drift og utvikling gir dispensasjon for byggehøyde på to etg. og takterrasse. To etasjer er i tråd med anna tilsvarende bygging av 2 mannsboliger i Meland kommune.

Visuelle kvalitetar for bygga meier UDU er i tråd med dagens byggeskikk som er bygd andre stader i kommunen. Det har ikkje kome merknad til naboarslig til søknad om rammeløye, noko som tyder på at slik utforming er ønska i nabolaget.

Utval for drift og utvikling opprettholder Rådmannen sitt krav om plassering, «rådmannen føreset at det er søkt om passering som vist på profildeikningar motteke 6.3.2018».

Utval for drift og utvikling gir løyve utvida bruk av avkjøring til kommunal veg.