



Jmk Byggteknikk Jørn Kirkegaard
Norsjøvegen 286A
3812 AKKERHAUGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 19/1606 - 19/22384

Saksbehandlar:

Larissa Dahl

larissa.dahl@meland.kommune.no

Dato:

31.10.2019

Godkjenning - rammeløyve til oppføring av einebustad med garasje med dispensasjon frå føresegn - GBNR 27/166 Moldekleivmarka

Administrativt vedtak. Saknr: 265/2019

Tiltakshavar:

L Hus AS

Ansvarleg søkjar:

Jmk Byggteknikk Jørn Kirkegaard

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

SAKSUTGREIING:

Omsøkt tiltak:

Ansvarleg søkjar har på vegne av tiltakshavar søkt om rammeløyve for oppføring av ny einebustad med garasje på gbnr 27/166, Heiane 35, i Meland kommune. Saka omfattar søknad dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan § 5 om etasjetal. Søknaden er journalført motteke 06.09.19, supplert 21.10.19 og 24.10.19.

GBNR 27/166 har eit matrikelregistrert tomteareal på om lag 885 m². Omsøkt einebustad har 3 etasjar og mønehøgde på 8,7 meter. Totalt er tiltaket oppgitt med storleik 167,2m² BYA og 211,4m² BRA. Topp overkant golv på underetasje og topp mønehøgde er opplyst til høvesvis kote 41,5 og 50,2 moh. Utnyttingsgraden for eigedomen er oppgitt til 20,9 %-BYA.

Historikk i saka

Det blei opphavleg søkt om tomannsbustad på eigedomen, sjå søknad journalført motteke 22.02.2017, arkivsakid 16/57. Denne søknaden blei aldri sluttbehandla.

Deretter ble det ømsøkt bustad med 2 etasjer med sokkelleilegheit som ble godkjent i rammeløyve av 12.04.17 1 sak 17/618. Tiltaket vart ikkje gjennomført. Søknaden er no endra til nytt byggjeprojekt, nabovarsla på nytt og blir vurdert på sjølvstendig grunnlag.

Høyring:

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

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 sektormyndene for uttale. Kommunen sitt vedtak skal likevel sendast Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering. Vedtaket er ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Nabovarsling:

Tiltaket blei nabovarsla i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Det kom inn to merknadar.

- Merknad frå eigar av gbnr. 27/151:

Drøftelse:

Varslet tiltak er plassert oppå en fylling som er 2,5m over opprinnelig terreng i husets østre hjørne. I følge kart over opprinnelig terreng for tomten vil omsøkt planeringshøyde på kote 41,5 ikke gå under huset i det hele tatt, men tangere husets sørvest vegg, huset blir da veldig høyt ut fra eksisterende/opprinnelig terreng (ved midlertidig lagring av masser har en planert og komprimert ferdig).

Ved utbygging av feltet har vi inntrykk av at det tidligere vært vektlagt at det skal være en linje i mønehøyden på husene kombinert med opprinnelig terreng. Om en legger opprinnelig terreng til grunn bør høyde på mønet være nærmere Heiane 29 (kote 45,36) enn Heiane 37 (kote 53,02) som er nabohusene henholdsvis i sør og nord, da Heiane 35 (kote 50,2) og Heiane 29 hadde lik høyde i terreng før utbygging. Om en drar en linje mellom mønene og legger denne til grunn bør en også komme nærmere mønehøyden på Heiane 29 enn Heiane 37 da tiltaket varslet på Heiane 35 ligger nærmere Heiane 29 i horisontalplanet. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens antall etasjehøyder. Tiltaket er plassert veldig høyt i forhold til opprinnelig terreng.

Konklusjon: Basert på det over ber vi om at tiltaket senkes, enten ved antall etasjehøyder, eller ved å plassere det lavere i forhold til terreng (slik at huset ikke blir så ruvende), til en mønehøyde tilsvarende kote 48,5m.

- Tilsvar frå ansvarleg søkjar:

Oversender kopi av ny nabomerknad av 12.08.19 fra Øystein Thunold i Heiane 24. Merknaden omhandler høyden på tiltaket med forslag om lavere høydeplasseringen alt. færre etasjer.

Vedr. høydeplassering gjør vi oppmerksom på at eksisterende rammetillatelse godkjenner høyder for møne KO 49,8 m og såle KO 42. Endringsøknaden forutsetter svært små justeringer i disse, henholdsvis for møne + 0,4 meter til KO 50,2 og såle med - 0,5 meter til KO 41,5.

Vedr. etasjeantall vil vi vektlegge at underetasjen er en konsekvens av tomtas beskaffenhet, og at byggets høyde primært er gitt ut fra krav til adkomstens stigningstall gitt i kommunale bestemmelser og TEK17 (tilgjengelighet).

Ellers gjør vi oppmerksom at de omsøkte endringene vil medfører et mindre ruvende bygg med betydelig reduserte arealer og utnyttelse av tomta. Foreliggende endringsøknad innebærer fram for noe en harmonisering mot omkringliggende bebyggelse, og behovet for dispensasjon forutsettes å være i tråd med det som er etablert praksis i feltet. Tiltaket vurderes å ikke ha vesentlige ulemper for noen av naboene utover det som må ansees påregnelig ved en utbygging av tomta

- Merknad frå eigar av gbnr. 27/157:

Merknaden frå eigar av gbnr 27/157 går på eventuelt etablering av buening nr.2 og vanskeleg parkeringshøva ved eventuelt parkering langs vegen.

- Tilsvar frå ansvarleg søkjar:

Det har kun kommet én nabomerknad innen fristens utløp. Denne er fra Meland kommune og omhandler manglende planløsning av underetasjen og varsel om behov for vurdering av tilstrekkelig biloppstilling ved ev. senere bruksendring til sekundærteilighet.

Våre kommentarer til merknaden er at det ved innsendelse av søknaden ikke foreligger planer for bruk av underetasjen, og at etasjen derfor omsøkes uten slik prosjektering. Ved planleggingen av parkeringsbehovet er det, som for den foreliggende rammetillatelsen, planlagt i alt tre biloppstillingsplasser - en i garasjen og to på egne utendørs biloppstillingsplasser med tanke på ev. senere bruksendring av underetasjen til sekundærteilighet. Kun en av de to utendørs biloppstillingsplassene fremgår imidlertid av søknadens arealdisponering siden dette er iht. planbestemmelsenes minstekrav.

VURDERING:

Plangrunnlag:

Gbnr 27/166 er gjennom Reguleringsendring for del av Moldekleivmarka utbyggingsområde (arealplanid 1256 1988 0003) avsett til byggeområde for bustad. Reguleringsplanen for Moldekleiv blei opphavleg vedteke i 1980. Planen stiller følgjande krav til utforminga av nye bustadar i området, jf reguleringsføresegn § 5:

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

Tiltakshavar har søkt om løyve til oppføring av bustad med tre fulle etasjar og har i den samanheng søkt om dispensasjon frå reguleringsføresegn § 5. Administrasjonen vurderer at tiltaket krev dispensasjon som omsøkt. Tiltaket er elles i samsvar med reguleringsplanen, jf vurderinga nedanfor.

Dispensasjon – 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 saksbehandlinga takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1. Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er at omsyna bak føresegna det blir dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Ansvarleg søkjar argumenterer for dispensasjon med følgjande:

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Arealplaner

Begrunnelse for dispensasjon:

Det søkes dispensasjon fra reguleringsplanens § 5 om antall etasjehøyder ut fra følgende begrunnelse:

1) Det foreligger allerede utstrakt praksis for slik dispensasjon i feltet.

2) Sokkeletasjen har ingen innvirkning på bygningens høyde, som ellers måtte løftes ved oppfylling for å møte reguleringsplanens krav om adkomst fra Heiana og bestemmelser gitt i kommunal forskrift og TEK-10 om krav til fall og stigningstall i adkomst, herunder for tilgjengelig boenhet.

3) Tiltaket ligger innenfor det som må regnes som påregnelig for området.

4) Ulempene for naboeer kan ikke sies å være uvanlig store.

1) Det foreligger allerede utstrakt praksis for slik dispensasjon i feltet.

2) Sokkeletasjen har ingen innvirkning på bygningens høyde, som ellers måtte løftes ved oppfylning for å møte reguleringsplanens krav om adkomst fra Heiana og bestemmelser gitt i kommunal forskrift og TEK-10 om krav til fall og stigningstall i adkomst, herunder for tilgjengelig boenhet.

I tillegg anføres følgende å tale for endringene i tiltaket:

1) Akitektonisk utforming som representerer en harmonisering mot den øvrige bebyggelsen i feltet.

2) Lavere utnyttelsesgrad (kun ca 20% utnyttelse av mulige 30%).

3) Realisering tomt som ellers har vist seg vanskelig å selge.

Dispensasjonssøknaden er grunnlagt med langvarig dispensasjonspraksis i planområdet (likebehandling) og at sokkeletasjen ikke får betydning for høgda på bygget. Sistnemnde på grunn av terrengtilhøva på staden og tekniske krav til fall og stigning ved vegtilkomst til bustaden.

I tida etter at gjeldande reguleringsplan vart vedteke første gong i 1980, har kommunen ei rekke gonger godteke oppføring av bustadar med to til tre etasjar i planområdet. For den delen av planområdet kor det omsøkte tiltaket ligg er bustadar med berre ein etasje no snarare eit unntak enn ein hovudregel.

Følgjande eigedommar fekk godkjent tre etasjar innafor same planen: gbnr 27/149, 27/161, 27/162, 27/159, 27/160.

Følgjande eigedommar fikk godkjent to etasjar innafor same planen: gbnr 27/151, 27/164, 27/152, 27/196, 27/200, 27/173, 27/150, 27/156, 27/180, 27/204, 27/205, 27/193, 27/192, 27/181, 27/157.

Hovudformåla bak vedtakinga av reguleringsføresegn § 5 i 1980 var truleg ein kombinasjon av bustadsosiale omsyn og eit ynskje om ei heilskapleg utforming av planområdet. Med tida har både bustadbruken, plassbehov og synet på bustadsosiale omsyn endra seg. Denne utviklinga har mellom anna ført til ein gradvis meir lempeleg handheving av reguleringsføresegn § 5.

Under tilvising til grunngevinga i dispensasjonssøknaden vurderer administrasjonen at omsyna bak den aktuelle reguleringsføresegna ikkje blir sett til side ved dispensasjon. Det blir særleg lagt vekt på den faktiske utviklinga innanfor planområdet og dagens bustadsituasjon 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 bustadstrøket. Samstundes kan administrasjonen sjå at ein dispensasjon vil medføre ulemper for eigar av gbnr 27/151.

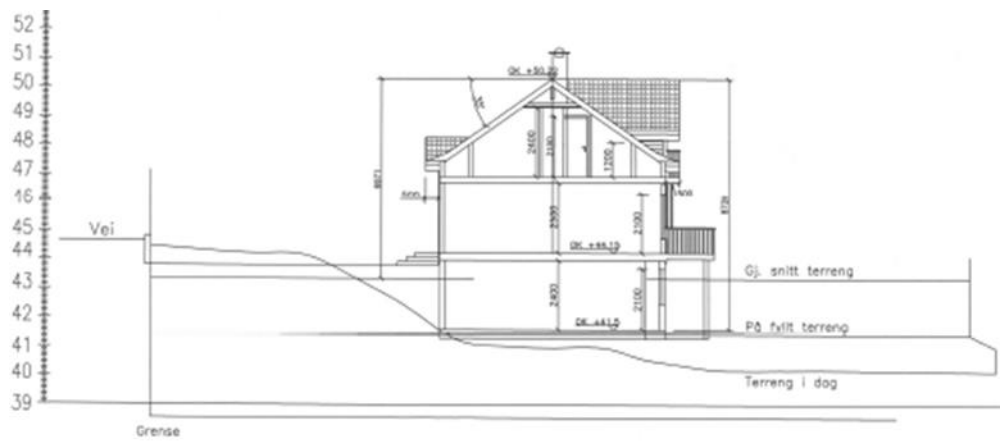
I den samla vurderinga blir det og lagt vekt på omsynet til ei likehandsaming av like saker. Det føreligg ikkje gode grunnar til å behandle denne søknaden annleis enn dei sakene kor kommunen tidlegare har godteke oppføring av einbustadar med to/tre etasjar innafor same planområde. Dette er resterande tomt som skal byggjast med bustad i område med etablert dispensasjonspraksis gjennom tidene.

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

Plassering:

Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, under dette høgdeplassering og byggverket si høgde, jf. pbl § 29-4 første ledd.

Tiltaket er omsøkt plassert med topp møne på kote +50,2 moh.



Formålet bak pbl § 29-4 er bl.a brannvernomsyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og ei viss avstand mellom nabobebyggelse, samt omsyn til terreng og tilpassing til omgjevnadane. Føresegna skal praktiserast slik at tiltakshavar sitt ønske om plassering skal godkjennast der ikkje avgjerande grunnar talar i mot det. Med avgjerande grunnar sikter ein særleg til plassering og høgd som medfører betydelig ulempe for f.eks. naboeigedomar og/eller omkringliggende miljø. Når tiltaket får slike konsekvensar, objektivt sett, kan kommunen krevje endra plassering/høgd. I praksis skal det mykje til før naboar i tettbygd strøk vert høyrte med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon av sol. Dette er tilhøve som er påreknlege i bustadområde, og særleg i samband med kommunal fortettingspolitikk.¹

Administrasjonen ser at gbnr 27/151 får ulempe ved oppføring av bustad på gbnr 27/166, men tiltaket ligg i tett bebygd bustadområde kor utviding av bygningsmasse må påreknast. Vi viser til planføresegnar og at tiltaket er i samsvar med planføresmål "bustader med tilhøyrande anlegg".

Det vart føretatt synfaring den 16.10.19 for å vurdere tilhøva på staden. Eigar av gbnr 27/151 har koma med merknaden som går på høgde på omsøkte bustaden på gbnr 27/166 som er 8,7 meter. Bilete nedanfor er tatt frå terrassen til gbnr 27/151. Topp møne på nybygg kommer på same nivå som er vist med gul line på bilete nedanfor:

¹ Rundskriv H-8/15 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet



Bustaden på gbnr 27/166 skal ha topp mønehøgde på kote +50,2. Eigedom gbnr 27/151 har topp møne på kote +57,5 og planeringskote ca. +50,0 moh. Topp møne på rødt bustad på gbnr 27/149, illustrert på bilete, ligg på kote +52,65. Topp møne på neste bustad i same rekkje på gbnr 27/159 ligg på kote +52,66. Administrasjonen vurderer nybygg som naturleg forlenging av rekkje med bustader mot vest, etablert frå før på gbnr 27/159, 27/149 med topp møner på koter + 52,66 og + 52,65. Omsøkte bustad skal ha underetasje som vert plassert lågare enn vegnivå då veg ligg på kote ca. +45 og underetasje skal plasserast på kote +41,5. Ansvarleg søkjar valte å plassere bustad 0,5 meter lågare i terrenget enn opphavleg planert terreng på gbnr 27/166.

Tidligare godkjent bustad på gbnr 27/166 hadde topp møne på kote + 49,8 meter. Denne søknaden medfører ei auke i høgda på 0,4 meter. Administrasjonen meiner at nybygg vert tilpassa eksisterande terreng, vegtilkomst og omgjevnader på staden.

Det er høgdeforskjell på 6 meter mellom 1.etasje på gbnr 27/166 og planeringsnivå på gbnr 27/151 og det er avstand på 10,5 meter mellom eigedommar i luftlina. Naboeigedom gbnr 27/151 har opparbeida uteopphaldsareal på kote +50 og har utsikt i fleire retningar frå terrasse og hage. Administrasjonen har vurdert tilhøva på staden og kan sjå at delar av utsikta går tapt for eigedommen gbnr 27/151, men dei vert ikkje påført betydeleg tap av utsikt, lys, sol, luft eller andre kvalitetar.

Bustaden skal plasserast som vist på vedlagte situasjonsplan journalført motteke 06.09.19, og oppførast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke 06.09.19.

Administrasjonen viser til at vi ikkje har teke stilling til spørsmål etter grannelova, då denne regulerer det privatrettslege tilhøvet mellom naboar.

Vegtilkomst og parkering:

Administrasjonen finn at den omsøkte eigedomen er sikra vegtilkomst i samsvar med § 27-4, gjennom reguleringsplanen for området, jf veglova § 40, 1. ledd.

Administrasjonen viser til søknaden om oppføring av einebustaden utan utleigedel og meiner at parkeringstrong er dekt på eigen grunn for ei buening i samsvar med planen. Viss tiltakshavar skal søkje om bruksendring av kjellaren til ei ekstra buening, vil dette krevje ny vurdering av om eigedomen har tilstrekkelig areal til parkering.

Utforming og utsjånad:

Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket stettar plan- og bygningslova sine krav til utforming, funksjon og utsjånad, jf. pbl. §§ 29-1 – 29-3.

Utnyttingsgrad:

Tiltaket blir på bakgrunn av dispensasjonen vurdert å vere i samsvar med gjeldande krav i reguleringsplanen i høve til utnyttingsgrad.

Ansvarsrettar:

Følgjande føretak har erklært ansvar i saka:

Føretak:	Godkjenningsområde:
JMK BYGGTEKNIKK Jørn Kirkegaard Org.nr: 970 384 251	SØK, Ansvarleg søkjar (tkl 1) PRO, Arkitektonisk utforming (tkl 1) UTF, Arkitektonisk utforming (tkl 1)

Ansvarleg søkar skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf. pbl § 23-4, andre ledd.

Tilkopling til kommunalt VA-anlegg:

I søknaden blir det opplyst at eigedomen skal knytast til kommunalt vass- og avlaupsanlegg, jf. pbl § 27-1 og 27-2. Det blir sett som vilkår for igangsettingsløyve at det først blir sendt inn søknad om løyve til slik tilknytning.

Tiltaksklasse:

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova:

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå reguleringsføresegn § 5 i Reguleringsendring for del av Moldekleivmarka utbyggingsområde (arealplanid 1256 1988 0003) for

oppføring av einebustad som omsøkt, jf. søknad journalført motteke 06.09.19, teikningar motteke 07.08.19 og supplert med situasjonskart 21.10.19 og 24.10.19.

Vidare gir Meland kommune i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 rammeløyve for oppføring av ny einebustad med garasje på gbnr 27/166, jf. søknad journalført motteke 07.08.19, 06.09.19, og supplert 21.10.19 og 24.10.19.

Plasseringa av tiltaket skal vere som vist på vedlagt situasjonsplan journalført motteke 06.09.19 og med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm. Minstekravet på 4 meter til nabogrenser er likevel absolutt, jf. pbl § 29-4 dersom ikkje anna er sagt ovanfor.

Topp overkant golv på underetasje og topp mønehøgde skal vere på høvesvis kote 41,5 og 50,2 moh., med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm. For utforming av tiltaket elles blir det vist til vurderinga over og vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke 06.09.19.

Før det blir gitt igangsettingsløyve for tiltaket må det søkast om tilkopling til kommunalt VA-nett.

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 blir sendt i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).

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

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i meir enn to år, jf. pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gitt 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 delegasjons- og gebyrreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Vestland, 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 blir 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 blir 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 blir 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. Det er høve til å søke om redusert gebyr. Vilkår og heimel for gebyrreduksjon følgjer av gebyrregulativet punkt 4.12.

Med helsing

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar, byggesaksansvarleg

Larissa Dahl
Konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Opplysninger om ytre rammer for GBNR 27/166
Svar som gjeld rammesøknad GBNR 27/166
Heiane 35 - Situasjonspla Pri 1 21.10.2019.2019-Layout1
D10 Plan 1 21.10.2019
Søknad om tillatelse til tiltak GBNR 27/166
Følgeskriv
Merknad vedr Heiane 35
Ny nabomerknad - svar
Søknad om endring av gitt tillatelse GBNR 27/166
Gjennomføringsplan
Komentar til nabomerknad
Situasjonskart og teikningar

Kopi til:

Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
L Hus AS	Postboks 2403	5003	BERGEN
	Drotningstveit		
Tone Liljedal Stavseth	Heiane 26	5919	FREKHAUG
Øystein Toppe Thunold	Heiane 24	5919	FREKHAUG

Mottakarar:

Jmk Byggteknikk Jørn Kirkegaard	Norsjøvegen 286A	3812	AKKERHAUGEN
---------------------------------	------------------	------	-------------