



Arkoconsult AS

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/2157 - 16/17235

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

20.09.2016

Godkjenning - GBNR 9/210 - Dispensasjon frå reguleringsføresegn og løyve til oppføring av einebustad - Hjertås

Administrativt vedtak. Saknr: 298/2016

Tiltakshavar:

Meland Bustad AS v/Arne Rossnes

Ansvarleg søkjar:

Arkoconsult AS

Søknadstype:

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

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Ansvarleg søkjar har på vegne av tiltakshavar søkt om løyve i eitt trinn for oppføring av einebustad på gbnr. 9/210 på Hjertås i Meland kommune. Saka omfattar søknad om tilkopling til kommunalt VA-anlegg, jf. søknad journalført motteke 25.8.2016.

Bustaden er oppgjeve med to plan med samla BYA på 139,5 m², inkludert parkeringsareal på terreng på 36 m². Det er oppgjeve ei samla utnyttingsgrad på 21,46% BYA, som ligg innanfor reguleringsplanen si grense på 25% BYA. Topp overkant golv og topp mønehøgd er oppgjeve til høvesvis kote 51,4 og 58,3 moh.

Det vart samstundes søkt om dispensasjon frå reguleringsføresegn § 2 til reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane. Dispensasjonssøknaden er grunngjeve slik:

«Det fremgår av reguleringsplanen at eneboligene skal føres opp i 1 ½ etasje. Dersom et eventuelt loftsplan er på mer enn 1/3 av underliggende etasje og inneholder hoveddel, regnes det som en egen etasje, jf. TEK10 § 6-1.»

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 18 83722

Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

I utgangspunktet er slike regler inntatt for å hindre at det bygges i høyden på en slik måte at det er til sjenanse for naboene. Det står imidlertid ingenting i reguleringsplanen om maksimal gesims eller mønehøyde. I forhold til dette er det da plan og bygningsloven § 29-4 som gjelder.

I vår sak inneholder loftsplanet hoveddel og er på mer enn 1/3 av underliggende etasje. Andre plan er videre såpass stor at det må regnes som en full etasje.

Til støtte for dispensasjon vil først poengtere at bolgibruken, plassbehov og utforming av bebyggelse i området har gjennomgått en utvikling siden planen ble vedtatt. Basert på dette er det også gitt dispensasjon i flere saker når det gjelder etasjeantall. Bygget som søkes oppført i denne saken er ikke av en slik art at det skiller seg fra områdetets øvrige bebyggelse. Disse forhold taler for at det også bør gis dispensasjon i denne saken.

Videre vil vi presisere at gesims- og mønehøyden er innenfor plan- og bygningslovens høydereglene, jf. pbl § 29-4. Mønehøyden i denne saken er på 6,9 meter. Gesimshøyden er på 4,2 meter. Høyden vil ikke medføre noen negative konsekvenser for naboer.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at hensynene bak plankravet, ikke blir «vesentlig tilsidesatt.»

Fordelen med tiltaket er at man får et bygg i tråd med den byggestil og utforming som allerede er godkjent i området. Videre får tiltakshaver bygd i tråd med sin eierinteresse. Vi ser ingen nevneverdige ulemper med tiltaket. Vi finner at fordelene er «klart større» enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er oppfylt.»

Det vert vist til søknad med vedlegg journalført 25.8.2016.

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla utan merknadar. Administrasjonen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

Høyring og klagerett for sektormynde:

Administrasjonen vurderer at omsøkt dispensasjon ikkje får innverknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje blitt sendt på høyring til statlege eller regionale sektormynde for uttale. Kommunen sitt vedtak skal likevel sendast Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga for klagevurdering. Vedtaket er ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr. 9/210 er ein eignedom på om lag 650 m² som er regulert til byggeområde for bustad i reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane, planid: 125620010502. Oppføring av bustad er difor i samsvar med arealformålet på eigedommen.

I reguleringsføresegn § 2 andre setning står det følgjande:

«Bustadane kan oppførast i inntil 1 ½ høgde.»

Omsøkt bygg har to målbare plan, jf. byggt teknisk forskrift (TEK10) § 6-1, og det er difor søkt om dispensasjon frå reguleringsplanens grense på inntil 1 ½ høgde.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i reguleringsplanen må etter dette ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempe. Det skal i tillegg takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.¹

Formålet med å vedta reguleringsføresegn § 2 var truleg ein kombinasjon av bustadsosiale omsyn og eit ønske om ei heilskapleg utforming av planområdet. Med tida har både bustadbruken, plassbehov og synet på bustadsosiale omsyn endra seg.

Administrasjonen kan ikkje sjå at formålet bak reguleringsføresegn § 2 vil bli sett til side viss det gis dispensasjon frå 1 ½ etasje til 2 etasjar. Vi viser til eksisterande bustadsituasjon på staden, der fleire bygg har fått dispensasjon frå regulert etasjetal tidlegare. I tillegg ser administrasjonen fleire klare fordelar ved å gi dispensasjon, både når det gjeld utnytting og bruken av eigedom, og at omsyn til ei heilheitleg utbygging i området. Vi kan ikkje sjå at det føreligg særlege ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon. Vi viser i den samanheng til at ingen naboar har merknadar til søknaden.

På bakgrunn av det ovannefnde finn administrasjonen at formålet med reguleringsføresegn § 2 ikkje vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. I tillegg er fordelane ved å gi dispensasjon klart større enn ulempe. Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Bustadens utforming, utsjånad, plassering, høgde og avstand til nabogrenser:

Omsøkt høgde er i samsvar med pbl § 29-4 første ledd og er omsøkt plassert i samsvar med pbl § 29-4 andre ledd.

Bustaden skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart og terrengprofilar journalført motteke 25.8.2016, og oppførast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke same dato.

Vidare vurderer administrasjonen at det omsøkte tiltaket stettar krava til utforming, funksjon og utsjånad i pbl §§ 29-1 og 29-2.

Utnyttingsgrad, parkering og uteareal:

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

Tiltaket er i samsvar med gjeldande krav i reguleringsplanen og arealdelen til kommuneplanen i høve utnyttingsgrad, parkering og tilstrekkeleg ute- og leikeareal.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 25.8.2016. Ansvarleg i byggesaker står inne for at tiltaket vert utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av denne lov, jf. pbl § 23-1.

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.

Tilkopling til kommunalt VA-anlegg:

Gjennom søknaden er det opplyst at omsøkt bustad skal koplast til kommunalt VA-nett i samsvar med søknad med vedlegg frå Stusdal VVS AS, journalført motteke 25.8.2016.

Vidare er rett til plassering av VA-leidningar er privatrettsleg sikra ved avtale, jf. pbl §§ 27-1 og 27-2. Vi viser i den samanheng til avtale journalført 25.8.2016 og 19.9.2016.

Tilkomst:

Tilkomst vist på situasjonsplan er i samsvar med reguleringsplanen og krev difor ikkje løyve til utvida bruk av avkjørsel frå kommunal veg, jf. veglova § 40 første ledd. Mjukebakkane Velforening har gjennom erklæring signert 25.1.2016 gitt rett for gbnr. 9/210 løyve til å nytte eksisterande privat tilkomstveg over gbnr. 9/15. Eigedomen har på bakgrunn av dette sikra tilkomst i samsvar med pbl § 27-4 første ledd.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd dispensasjon frå reguleringsføresegn § 2 i reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane for oppføring av einebustad med to etasjar som omsøkt på gbnr. 9/210, jf. søknad om dispensasjon journalført motteke 25.8.2016.

Vidare gir Meland kommune i medhald av pbl § 20-1 løyve til oppføring av ny einebustad på gbnr. 9/210, jf. søknad journalført motteke 25.8.2016.

Plassering av tiltaket skal vere som vist på vedlagte situasjonsplan journalført motteke 25.8.2016 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. Trasè for vatn- og avlaupsleidningar vert godkjent i samsvar med leidningskart og situasjonsplan vedlagt søknad om tilkopling frå Stusdal VVS AS.

Topp overkant golv og topp mønehøgd skal vere på respektivt kote 51,4 og 58,3 moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/-20 cm, jf. vedlagt situasjonsplan og snitteikningar journalført motteke 25.8.2016. For utforming av tiltaket elles vert det vist til vurderinga over og vedlagte plan- og fasadeteikningar journalført motteke same dato.

Plassering av bygningen 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 opplysningane om byggjetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf. Matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.

Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, 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.

Meland kommune godkjenner at eigedomen vert tilknytt kommunalt VA-anlegg på følgjande vilkår:

- *Tilknytinga skjer på dei vilkår som kommunen har fastsett i forskrift, retningsliner og leveringsavtale.*
- *Alle sanitærinstallasjonar skal følgje standard abonnementsvilkår for vatn og avlaup, Kommuneforlaget.*
- *Tilknytings skal skje i kum. Melding om dokumentasjon frå utførande røyrleggjar skal sendast kommunen når tilknytinga er utført.*
- *Dersom De ønskjer å leige vassmålar må det gjevast melding til kommunen.*
- *Gebyr skal betalast i samsvar med gjeldande gebyrregulativ, der tilknytingsgebyret for vatn er kr 15 000,- og for kloakk kr 15 000,- + mva (per buening, totalt kr 30 000,-).»*

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. 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.

Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga vil bli underretta om dispensasjonsvedtaket for vurdering av klagerett.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan

Utvendige teikningar og terrengprofil

Innvendige teikningar

Teikning og situasjonskart

Mottakere:

Arkoconsult AS
Arkoconsult AS
Meland Bolig AS