



Iec-Hus AS
Smålonane 2
5353 STRAUME

Deres referanse:

Vår saksbehandler:
Stein Rydland
Dir. tlf.: 5556 6975

Vårt saksnummer: 201726328/4
Dato: 171017

RAMMETILLATELSE

Eiendom : Gnr 185 Bnr 906
Adresse : Adresse Ikke Definert
Tiltakshaver : Kjersti Annette Berg
Tiltaket : Nybygg bolig

Vi viser til søknad mottatt 31.07.2017.

1. Søknaden gjelder

- Oppføring av 185 m² bolighus over 3 plan, med takterrasse og sekundærleilighet.
- Utomhusanlegg med tilrettelagte arealer for uteopphold, adkomst og parkering.
- Tiltaket krever 205 m² uteoppholdsareal og 4 parkeringsplasser (72 m²).

Tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsplan 51290000 med hensyn til *arealformål/bygningstype, takform og etasjeantall*. Det er søkt slik dispensasjon.

2. VEDTAK

Det gis rammetillatelse til:

- Oppføring av 185 m² bolighus over 3 plan, med takterrasse og sekundærleilighet.
- Utomhusanlegg med tilrettelagte arealer for uteopphold, adkomst og parkering.

2.1 Dispensasjoner

Det gis dispensasjon fra reguleringsplan 51290000, fra *arealformål/bygningstype*, og bestemmelsene pkt. 2 om *takform og etasjeantall*, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

2.2 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse:

- Bekreftelse fra Vann- og avløpsetaten på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende.

2.3 Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes som omsøkt med mer enn 4 meter til nabogrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

2.4 Høydeplassering

Tiltakets maksimale høyde på kote 122,21 godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

2.5 Atkomst og avkjørsel

Avkjørsel fra regulert fellesvei godkjennes som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven § 27-4.

2.6 Vannforsyning og avløp

Vann- og avløpsetaten har gitt forhåndsuttalelse datert 26.07.2017 med saksnummer 201723981. Vilkår og krav stilt i forhåndsuttalelse skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 51290000, *KATTENDALEN – STORFJELLHAUG*, i kraft 27.10.1970, og er regulert til *småhusbebyggelse*.
Kommuneplanens arealdel viser eiendommen under formål *Bebyggelse og anlegg*.

3.2 Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og bekrefter at det ikke er mottatt merknader.

3.3 Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon - tiltaksklasse	Ansvarsområde
Iec-Hus AS	914313902	SØK Tiltaksklasse 1.	
Iec-Hus AS	914313902	PRO Tiltaksklasse 1.	Situasjonsplan, estetisk utforming og terrengtilpasning, innvendig planløsning.

Obligatorisk kontroll skal gjennomføres i henhold til byggesaksforskriften § 14-2.

3.4 Visuelle kvaliteter

Et hvert tiltak 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, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Etter vårt syn er disse forhold ivaretatt for omsøkte tiltak.

3.5 Dispensasjon

Tiltaket kommer i strid med reguleringsplan 51290000, med hensyn til *arealformål/bygningstype*, og bestemmelsene pkt. 2, om *takform og etasjeantall*.

Det søkes om enebolig i 3 etasjer i funkis-stil, med flatt tak, mot reguleringsplanen som sier formål rekkehus, saltak eller valmtak.

Dispensasjon kan bare gis dersom verken hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra eller hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Reguleringsplan skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket.

Planen er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates.

Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

Bestemmelsen om takform og etasjeantall skal sikre en helhetlig utbygging innenfor plangrensen.

Søker begrunner søknad om dispensasjon :

Omsøkt bolig er nøye valgt for å kunne utnytte den fine utsikten man har fra tomten. Ved å anlegge en takterrasse får man meget gode kvalitet på utearealet. Det er også blitt gitt dispensasjoner i plan området for valg av flatt tak eksempelvis gbnr. 185/169. Dette viser at det er åpnet opp for å gi dispensasjoner i planområdet. Tiltaket vil tilpasse seg strøks karakteren av nyere boliger som er oppført i området. Henviser også til likhetsprinsippet vedrørende gitt dispensasjon for flatt tak i samme plan. Selv om ny plan for området ikke er gjeldene har ansvarlig søker sjekket framtidige bestemmelser og vurdert tiltaket til ikke å utløse en dispensasjon i framtiden vedrørende takform hvis man hadde valgt å vente til denne planen er godkjent. Dette er imidlertid ikke et argument for å gi dispensasjon, men en føring for hva som vil komme i området. Tiltaket vil ikke skille seg ut i negativ måte med flatt tak i forhold til eksisterende boliger.

- Reguleringsbestemmelsene pkt. 2 andre setning (etasje antall) grunnet tomtens topografi er det valgt et to og et halvt etasjes hus. Dette bryter med reguleringsplanens bestemmelse vedrørende etasjeantall. Hensynet bak denne bestemmelsen er å skape en god tilpasning mellom terreng og bolig. Den er også ment for at bebyggelsen ikke skal bli for dominerende i terrenget. Den aktuelle tomten er som nevnt avsatt til rekkehusbebyggelse. Når man nå har fått fradelt den til en eneboligtomt må man prosjektere denne på en annen måte en det som var intensjonen bak planen og dens bestemmelser. Man har nå valgt en bolig som er innenfor Pbl. sine bestemmelse vedrørende høye og gesims. Hadde man valgt et lavere hus

ville man måtte gjøre store terreng inngrep for å få utsikt og kvalitet på tomten. Det nevnes også at det er åpnet opp for dispensasjon vedrørende etasjeantall for gbnr. 186/169. Det henvises også til framtidig plan hvor høyder er regulert ved maks høyde 9,0 meter

- Reguleringsplankartet (hustype, enebolig og ikke rekkehus)

Eldre reguleringsplankart viser rekkehusbebyggelse for den aktuelle tomten. I 2016 ble det

imidlertid valgt å fradele 4 parseller fra gnr. 185/4 til bolig. Dette viser at det er ønskelig å utnytte disse til bolig og ikke rekkehusbebyggelse. For å utnytte tomten er man avhengig av å få dispensasjon fra regulering plankartet. Da det er gitt dispensasjon til fradeling for boligtomter bør dispensasjonen videreføres slik at man kan oppføre en bolig på tomten. Det argumenteres ikke ytterligere her da man legger til grunn at vedtaket fra Bergen kommunen er anførende for hva som skal omsøkes på tomten. Ny reguleringsplan, området avsatt til eneboliger. ingen av de 3 andre tomtene vil bli bebyggt med rekkehus, ettersom tomtene er fradelt til eneboligtomter.

Eiendomsgrensene for eiendommen og nabotomtene, som er etablert så sent som i 2016, fremkom etter at avslag om fradeling ble omgjort etter politisk behandling. De nye grensene er fortsatt i strid med gjeldende plangrunnlag, men er etablert i tråd med plan under arbeid, plannr. 63210000. Slik de nye eiendommene er fradelt, er det ikke mulig å bygge slik reguleringsplanen fastsetter, grunnet regulert husplassering mm.

Fordelene ved å dispensere vurderes til at den nyetablerte eiendommen kan bebygges, hvilket ellers ikke er mulig.

Ulempene vil være at reguleringsplanen er satt helt til side, grunnet det politiske delingsvedtaket.

Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

*Stein Rydland - saksbehandler
Glenn M. Kristensen - gruppeleder*

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Kjersti Annette Berg, Morviklien 71, 5124 MORVIK

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.