



Byggmester Bjørn Rune Kvinge AS  
Kvingebakkevegen 97  
5981 Masfjordnes

Referanser:

Dykkar: 6d0b4831-eafe-4405-9a36-  
42dfdce62d84

Vår: 21/284 - 21/3962

Saksbehandlar:

Thomas Skår

thomas.skar@masfjorden.kommune.no

Dato:

30.04.2021

## Melding om delegert vedtak - søknad om dispensasjon for opparbeiding av veg og tomter samt infrastruktur og frådelling og oppføring av einebustader tomt 4, 5 og 6 - gbnr 32/2

**Administrativt vedtak. Saknr: 046/2021**

**Tiltakshavar: Ivar Holmaas**

**Ansvarleg søkjar: Byggmester Bjørn Rune Kvinge AS**

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

**VEDTAK:**

Masfjorden kommune ved rådmannen viser til plan- og bygningslova § 19-2 og godkjenner søknad om dispensasjon frå Masfjorden kommuneplan 2018-2030 for opparbeiding av 3 tomter, veg samt infrastruktur og frådelling og oppføring av einebustader på tomt 4,5 og 6 - gbnr 32/2.

Masfjorden kommune ved rådmannen viser til plan- og bygningslova § 20-1 og godkjenner søknad om opparbeiding av veg, 6 tomter samt infrastruktur gbnr 32/2.

**Søknad med vedlegg mottatt 19.03.2021 vert godkjent på følgjande vilkår:**

- Tiltaket skal plasserast som vist på situasjonskart mottatt 19.03.2021.
- Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt til kommunen før det søkast om ferdigattest.
- Det skal gjevast ferdigattest før tiltaket kan takast i bruk.

**Grunngjeving:** Det er eit føremål med søknaden at ein samler bustadtomtene på ein plass. Det er ein stor fordel at nye bustadhus vert konsentrert på eit mindre område framfor spreidd utover eit større areal. Dette er særst gunstig ved opparbeiding av veg og infrastruktur. Det vert av kommunen vurdert at omsynet bak plankravet i liten grad vert tilsidesatt i denne saka. Kommunen meiner at byggjesaka er løyst med omsyn til framtidig utnytting av område Bp\_04 avsett til byggjeområde for bustadhus som

krev detaljplan. Kommunen vurderer at fleire bueningar enn det som det er opna for i kommuneplanen vil utnytte potensialet til område. Det vil ikkje føre til oppdeling av jordbruks- eller skogområder. Dispensasjon i dette høve vil ikkje vere med å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

**Heimel: Plan- og bygningslova § 19-2, § 20-1 og Masfjorden kommuneplan 2018-2030.**

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) / 23-6 (UTF) /23-7 (KTR) gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	L/S *	TILT. KL.	ANSVAR SOMRÅDE
<b>SØK</b>	Byggmester Bjørn Rune Kvinge AS	957354008	S	1	Ansvarleg søkar
<b>PRO</b>					
Innmåling	SH-Oppmåling AS	913864344	L	1	Innmåling for prosjektering
Heile tiltaket	SH-Oppmåling AS	913864344	L	1	Prosjektering av heile tiltaket
<b>UTF</b>					
Utsetting/plassering og innmåling av ferdig tiltak	SH-Oppmåling AS	913864344	L	1	Utsetting/plassering og innmåling av ferdig tiltak
Vassforsyning og avlaupsanlegg	Hjelmås VVS AS	988410586	S	1	Vassforsyning og avlaupsanlegg
Veg og grunnarbeid	Frode Haugsvær Maskin AS	985442320	S	1	Veg og grunnarbeid

\*S = Sentral godkjenning, L = Lokal godkjenning

Det er en føresetnad for vedtaket at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av SAK kapittel 10.

#### Mynde

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

#### Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, 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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

#### 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 føre 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.

#### Ferdigstilling

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.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande ligge føre:

- Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

#### Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
10.2.5	Basisgebyr konstruksjonar og anlegg	1	9600,-
9.1.4	Dispensasjon frå plankrav eller rekkjefølgekrav i plan	1	11000,-
	Totalt gebyr å betala		20 600,-

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

#### Klage

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 grunngjeven.

Med helsing

Roald Kvingedal  
teknisk sjef

Thomas Skår  
sakshandsamar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur*

**Kopi til:**

**Kopi til:**

Ivar Holmaas

Sandnesstykket 3 5981

MASFJORDNES

**Mottakrar:**

Byggmester Bjørn Rune Kvinge AS

Kvingebakkevegen 5981  
97

Masfjordnes

**Saksutgreiing:****1. Bakgrunn**

Det er i søknad mottatt 19.03.2021 søkt om dispensasjon for opparbeiding av 3 tomter samt veg og infrastruktur. I tillegg er det søkt om byggjeløyve for opparbeiding av 3 bustadtomter i tråd med kommuneplan og frådelling og oppføring av einebustader på tomt 4,5 og 6 gbnr 32/2.

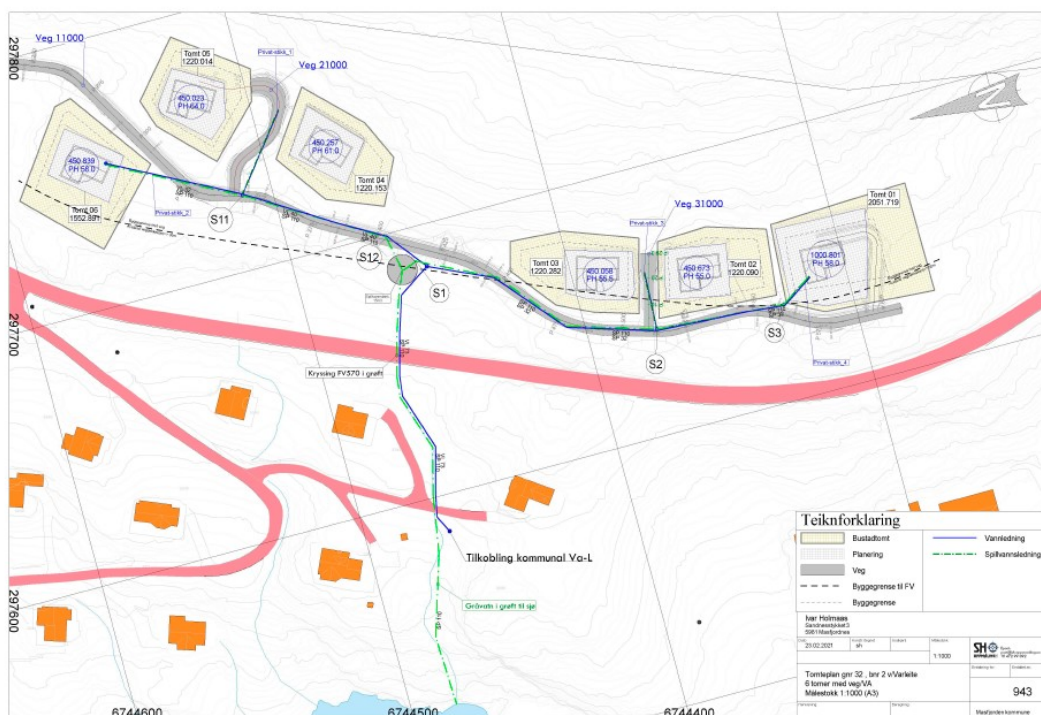
**2. Uttale**

Søknaden er nabovarsla i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Det føreligg ingen merknader til søknaden frå nabovarslinga.

**3. Fakta**

Saka gjeld søknad om dispensasjon for opparbeiding av 3 tomter samt veg og infrastruktur i tillegg er det søkt om byggjeløyve for opparbeiding av 3 bustadtomter i tråd med kommuneplan på gbnr 32/2. Det er også søkt dispensasjon for frådelling og oppføring av einebustader for tomt 4,5 og 6 vist på situasjonskart.

Omsøkt tiltaket er vist på situasjonskart under.



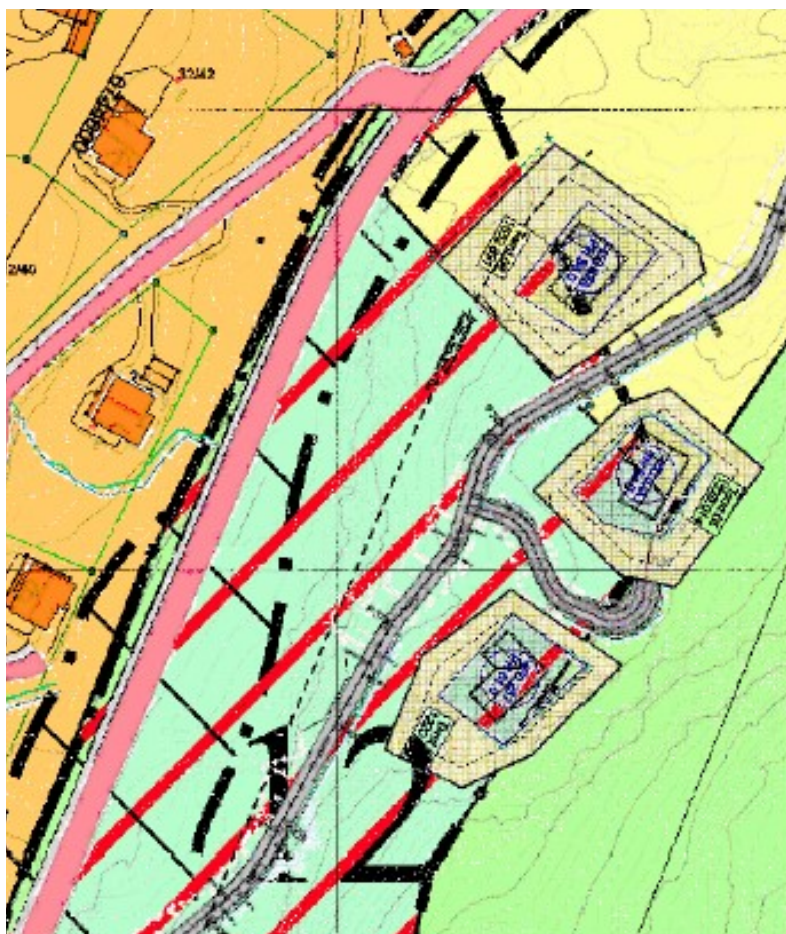
Tomt 6 på situasjonskart ligg på areal Bp-04 avsett til byggeområde for bustadhus som krev detaljplan. For denne tomte er det søkt dispensasjon frå plankravet.

Tomt 5 på situasjonskart ligg dels på areal avsett til LNF-spreidd bustad, dels på område avsett til LNF og dels på areal Bp\_04 avsett til byggeområde for bustadhus som krev detaljplan. For denne tomte er det søkt dispensasjon frå arealføremål samt plankrav.

Tomt 04 ligg for det meste på areal avsett til LNF spreidd bustad og dels på areal avsett til LNF. Her er det søkt dispensasjon frå LNF-føremål i arealdelen til kommuneplanen.

Det er i LNF-område for spreidd bustadbygging «12 – Kvamme nord» opna for maksimum 3 bustadeiningar i planperioden. Ettersom det er søkt opparbeiding av 5 tomter på areal avsett til LNF-spreidd bustadbygging, er det søkt dispensasjon frå antall bustadeiningar satt i kommuneplan.

Kart under viser tomt 4,5 og 6 som det er søkt dispensasjon for.



Utbyggjar har inngått utbyggjingsavtale med Masfjorden kommune der det er avtalt at utbyggjar skal dekke alle kostnader til opparbeiding av infrastruktur som hovudtilkomstveg frå fylkesvegen samt kostnader til fellesledning for vatn og avlaup i feltet. Når hovudtilkomstvegen og fellesledning for vatn og avlaup er ferdigstilt, skal utbyggjar overføre desse til kommunen – som seinare skal eiga, drifta og vedlikehalde desse.

Areal til omsøkte tomter ligg i aktsemdområde for skred. SWECO v/Espen Eidsvåg har gjennomført skredfarevurdering og i rapport datert 14.09.2018 står det fylgjande:

«Årlig nominell sannsynlighet for skred vurderes som mindre enn 1 :1000 for resten av tomtene (2-10). Tomtene oppfyller dermed sikkerhetskravene som stilles for sikkerhetsklasse S2 i TEK 17 § 2.» I denne rapporten vart det vurdert tilsaman 10 tomter. Tomter som gjelder for denne søknad, er tomt 5-10 i skredrapporten.

Vestland fylkeskommune stadfestar i brev datert 09.11.2020 løyve for bruk av avkøyrsløp frå gbnr 32/2 på Fv 570, som gjeld for 6 bueiningar.

#### **4. Vurdering**

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er satt av til i arealdelen til kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gjeve dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd.

Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seie at alle vilkåra må vere oppfylt før ein kan gje dispensasjon.

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

Det er eit føremål med søknaden at ein samler bustadtomtene på ein plass. Det er ein stor fordel at nye einbustader vert konsentrert på eit mindre område framfor spreidd utover eit større areal. Dette er særleg gunstig ved opparbeiding av veg og infrastruktur. Det vert av kommunen vurdert at omsynet bak plankravet i liten grad vert tilsidesatt i denne saka. Kommunen meiner at byggjesaka er løyst med omsyn til framtidig utnytting av område Bp\_04 avsett til byggeområde for bustadhus som krev detaljplan. Kommunen vurderer også at fleire bueiningar enn det som det er opna for i kommuneplanen vil utnytte potensialet til område. Det vil ikkje føre til oppdeling av jordbruks- eller skogområder. Dispensasjon i dette høve vil ikkje vere med å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

Etter administrasjonen si vurdering er det overvekt av moment som talar for godkjenning av søknad om dispensasjon, i samsvar med plan- og bygningslova § 19-2.

#### **5. Konklusjon**

Masfjorden kommune ved rådmannen viser til plan- og bygningslova § 19-2 og godkjenner søknad om dispensasjon for opparbeiding av 3 tomter samt veg og infrastruktur gbnr 32/2. Kommunen

godkjenner også søknad om dispensasjon for frådeling og oppføring av einebustader på tomt 4, 5 og 6 jf situasjonskart.

Masfjorden kommune ved rådmannen viser til plan- og bygningslova § 20-1 og godkjenner søknad om opparbeiding av 6 tomter samt infrastruktur og veg gbnr 32/2 som omsøkt.