



Byggmester Steinar Thunold AS  
Solsmittet 2  
5136 MJØLKERÅEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/1027 - 14/4941

Saksbehandlar:  
Bjarte Buanes  
bjarte.buanes@meland.kommune.no

Dato:  
31.03.2014

## Godkjenning - dispensasjon frå reguleringsføresegn og løyve til oppføring av einebustad på gbnr. 27/241 i Meland kommune

**Administrativt vedtak. Saknr: 70/2014**

### Saksutgreiing:

#### Omsøkt tiltak:

Det vert vist til søknad innstempla 24.2.2014 om løyve til oppføring av ein einebustad på gbnr. 27/241 i Meland kommune, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1. I samband med søknaden om byggjeløyve er det med heimel i pbl. § 19-2 òg søkt om dispensasjon frå reguleringsføresegn § 5 om etasjetal, jf. søknad innstempla 27.3.2014.

#### Planstatus:

Gbnr. 27/241 er i *Reguleringsplan for Moldekleiv* (arealplanid 125619870001) avsett til bustadforemål. Planen stiller i den samanheng følgjande krav til utforminga av nye bustadar i området, jf. reguleringsføresegn § 5:

*”Bustadar kan oppførast i 1 høgd. Bygningsrådet kan i visse høve gje løyve til bustad i kjeller, eller loftsetasje.”*

Reguleringsføresegnene vart første gong vedteke 16.1.1980. Den gong gjaldt følgjande reglar ved fastsetting av etasjetal mm., jf. Bygningsloven (1965) § 72 og Byggeforskrift (1969) kap. 26:

*«Etasje, herunder kjeller, hvor himling er høyere enn 1,50 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i etasjetallet.»*

*Loft regnes med i etasjetallet når det her er innredet rom for varig opphold og disse rom har en større utstrekning enn 1/3 av bygningens grunnflate.»*

Planføresegnene vart revidert og godkjent på nytt i 1988. På dåverande tidspunkt gjaldt føresegnene om fastsetting av etasjetal i Byggeforskrift (1985) kap. 23:

*«Kjeller regnes med i etasjetallet når underkant dekke/himling er høyere enn 1,50 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.*

*Innskutt mellometasje regnes med i etasjetallet når arealet overstiger 20 % av underliggende etasjes bruttoareal.*

*Loft regnes med i etasjeantallet når det er innredet oppholds- eller soverom der med samlet bruttoareal større enn 1/3 av underliggende etasjes bruttoareal.»*

I ettertid er planføresegnene revidert ved fleire høve og i dag gjeld følgjande reglar om utrekning av etasjetal, jf. Byggteknisk forskrift (TEK10) § 6-1 («etasjeantall»):

*«Etasjeantall i en bygning er summen av måleverdige plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel. Følgende plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:*

- 1. kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen*
- 2. mellometasje som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal*
- 3. loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.»*

Som det går fram av vurderinga nedanfor har kommunen ein rekke gonger godkjent oppføring av bustadar i to etasjar innanfor planområdet, og med tida og utviklinga har planføresegn § 5 nærmast vorte ein «kvilande» føresegn. I byrjinga av 2013 vart denne praksisen likevel endra, idet Sivilombudsmannen i en prinsipp sak la til grunn at forvaltningen ikkje har høve til å unnlata å handheve føresegn, sjølv om desse har vorte «høla ut» med tiden. Ombudsmannen uttalte dertil m.a. følgjande, jf. sak 2012/654 av 9.1.2013:

*«Saken gjelder et spørsmål om det er behov for dispensasjon fra en reguleringsplanbestemmelse om etasjetall som i liten grad er etterfulgt av forvaltningen.*

*Jeg er kommet til at bestemmelsen ikke kan anses bortfalt, slik at det er nødvendig med dispensasjon fra denne for å kunne godkjenne et tiltak i strid med bestemmelsen.»*

Tiltakshavar har på denne bakgrunn søkt om dispensasjon frå reguleringsføresegn § 5 for oppføring av einn bustad med to måleverdige etasjar.

### Dispensasjonssøknaden:

Søknaden om dispensasjon er i hovudsak grunngjeve som følgjer:

Den omsøkte bustaden er på to etasjar, inkludert loftsetasje som skal innreist for varig opphald. Den prosjekterte bustaden er både tilpassa og egna i høve til tomta si karakter. Bustaden vil ikkje bryte med eksisterande busetnad, då det allereie er oppført fleire bustadar i området med to etasjar. På denne bakgrunn vert planen ikkje sett vesentleg til side gjennom ein dispensasjon, og ein dispensasjon som omsøkt vil i tillegg ha klårt større føremoner enn ulemper. Tiltaket vil elles ikkje ha negative konsekvensar for omliggjande private eller offentlege interesser.

### **Vurdering:**

#### Nabovarsel:

Søknaden om byggjeløyve vart nabovarsla 28.1.2014 og det er innan lova sin fastsette frist ikkje motteke merknadar til tiltaket. Søknaden om dispensasjon er ikkje særskilt nabovarsla, men med heimel i pbl. § 21-3 andre ledd finn administrasjonen å kunne fritta for ytterlegare varsling, ettersom dispensasjonen ikkje inneheld andre opplysningar enn det som uansett følgjer av byggjesøknaden.

Tiltaket vert etter dette rekna som tilstrekkeleg varsla, jf. pbl. § 21-3.

#### Dispensasjon frå reguleringsføresegnene:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl. § 19-2. I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl. § 1-1.

Pbl. § 19-2 lyder slik:

*”Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*

*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

*Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.*

*Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.*

*Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker.”*

Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er altså at omsyna bak føresegna det vert dispensert frå ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Sidan gjeldande reguleringsplan vart vedteke i 1980 har kommunen ei rekke gonger godteke oppføring av bustadar i to etasjar innanfor planområdet. For den delen av planområdet kor det omsøkte tiltaket ligg er bustadar med berre ein etasje no snarare eit unntak enn en hovudregel.

Hovudføremåla bak vedtakinga av reguleringsføresegn § 5 i 1980 var truleg ein kombinasjon av bustadsosiale omsyn og eit ynskje om ei heilskapleg utforming av planområdet, men med tida har både bustadbruken, plassbehov og synet på bustadsosiale omsyn endra seg. Denne utviklinga har m.a. medført ein gradvis meir lempeleg handheving av reguleringsføresegn §5.

Under tilvising til grunngevinga i dispensasjonssøknaden vurderer administrasjonen at omsyna bak den aktuelle reguleringsføresegna ikkje vert sett til side ved ein dispensasjon, idet det særleg vert lagt vekt på den faktiske utviklinga innanfor planområdet i dei seinare år og dagens bustadsituasjonen 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 dette bustadstrøket. Samstundes kan administrasjonen ikkje sjå at ein dispensasjon vil medføre nemneverdige ulemper for omgjevningane, noko som vert underbygd av at ingen av naboane har sett seg imot dispensasjonssøknaden.

I den samla vurderinga vert det òg lagt vekt på omsynet til lik handsaming av like saker, då det ikkje føreligg gode grunnar til å handsame denne søknaden annleis enn dei sakene kor kommunen tidlegare har godteke oppføring av einestadar med to etasjar innanfor same planområde.

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

Det omsøkte tiltaket vert elles – og på nedanståande føresetnadar – vurdert å vere samsvar med reguleringsføresegnene sine krav til plassering og utforming av tiltak i planområdet.

#### Utforming, utsjånad, plassering, høgde og avstand til nabogrenser:

Bustaden skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart motteke 24.2.2014 og oppførast i samsvar med vedlagte plan- snitt og fasadeteikningar motteke same dato.

Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket med dette stettar lova sine krav til utforming, funksjon, utsjånad, jf. pbl. §§ 29-1 – 29-3.

Tiltaket er vidare i samsvar med gjeldande krav til plassering, høgde og avstand frå naboeigedommar og omliggjande byggverk, jf. pbl. § 29-4. I forhold til tal på etasjar vert det vist til dispensasjonsvedtaket.

#### Utnytingsgrad, parkering og utandørs opphaldsareal:

Reguleringsplanen opnar for ein utnytting av tomta på inntil 30%-BYA. Det omsøkte tiltaket held seg innanfor dette kravet med ein utnyttingsgrad på 23,86%-BYA inkl. avsett parkeringsareal, jf. opplysningane om tiltaket i søknaden.

I forhold til parkering stiller reguleringsplanen krav om at det for alle einebustadtomter i planområdet skal setjast av plass til garasje og ytterlegare ein parkeringsplass, jf. reguleringsføresegn § 7. Det omsøkte tiltaket er i samsvar med dette kravet, jf. vedlagte situasjonskart.

Reguleringsplanen inneheld ikkje føresegn om minstekrav til uteopphaldsareal (MUA), medan vedlagte situasjonskart viser at tiltaket stettar krava til uteopphaldsareal i føresegnene til kommuneplanen sin arealdel (250m<sup>2</sup>), jf. pbl. § 28-7.

#### Tilknyting til infrastruktur:

Meland kommune godkjenner at gbnr. 27/241 vert tilkopla kommunalt vass- og avlaupsanlegg for ein bueining på dei vilkår som går fram av nedenstående vedtak, jf. søknad om tilkopling dagsett 27.1.2013.

Eigedomen har regulert tilkomst og det er følgjeleg ikkje naudsynt med særskilt løyve til avkøyrslø frå kommunal veg, jf. Veglova § 40 (saml. søknad frå ansvarleg søkjar dagsett 17.2.2014).

#### Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar vert godkjent som omsøkt, men med følgjande presiseringar:

Ansvarsrett for radonsikring er ikkje særskilt presisert, men teikningane viser at tiltaket er prosjektert med slik sikring. Administrasjonen legg difor til grunn at denne oppgåva óg er omfatta av dei omsøkte ansvarsrettane for utføring, men i motsett fall må det søkast om ansvar for utføring av radonsikring innan arbeida vert sett i gong.

Det er heller ikkje søkt eksplisitt om ansvarsrett for utføring av ventilasjons- og klimainstallasjoner. Dersom denne oppgåva ikke fell innanfor dei omsøkte ansvarsrettane må det søkast om ansvarsrett for dette innan arbeida vert sett i gong.

Ansvarsrett for grunn- og terrengarbeid er i søknaden frå Buck & Jønsson AS plassert i tiltaksklasse (tkl.) 2, medan opplysningane i byggjesøknaden etter administrasjonen sitt syn talar for at denne oppgåva snarare skal plasserast i tkl. 1, jf. Saksbehandlingsforskriften (SAK10) § 9-4. I gjennomføringsplanen er det dertil opplyst at grunn- og terrengarbeid fell innanfor tkl. 1. Administrasjonen legg sistnemnde til grunn for vedtaket nedanfor. Om Buck & Jønsson AS likevel held fast ved at deira oppgåver har ein kompleksitet eller vanskegrad som tilseier høgare tiltaksklassifisering, må det – innan arbeida vert sett i gong – i tillegg søkjast om ansvarsrett for uavhengig kontroll av utføringa av grunn- og terrengarbeid, jf. SAK10 § 14-2 andre ledd bokstav c.

Ansvarleg søkjar har ansvar for å sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvarsrettar, jf. pbl. § 23-4.

Godkjenning av ansvarsrettar:

<b>Føretak</b>	<b>Godkjenningsområde for funksjon og ansvar</b>
Byggmester Steinar Thunold AS Organisasjonsnummer 997 031 075 Sentral godkjenning	SØK heile tiltaket (tkl. 1)  PRO bygning og grunn- og betongarbeid (tkl. 1)
Gripsgård Bygg AS Organisasjonsnummer 992299118 Sentral godkjenning	UTF ringmur og tømrerarbeid (tkl. 1)
Lindås VVS AS Organisasjonsnummer 915836445 Sentral godkjenning	PRO og UTF røyrleggjararbeid (tkl. 1)
Buck og Jønsson AS Organisasjonsnummer 994521020 Sentral godkjenning	UTF Grunnarbeid og landskapsutforming (tkl. 1*)  (* = Sjå merknad i vurderinga over.)
Vest oppmåling AS Organisasjonsnummer 987 321 679 Sentral godkjenning	PRO oppmålingsteknisk prosjektering, husplassering (tkl. 1)  UTF husplassering (tkl. 1)
Frekhaug Flis AS Organisasjonsnummer 993867039 Sentral godkjenning	UTF muring/montering pipe/eldstad og flis- og membranarbeid på våtrom (tkl. 1)
Byggmester Skare AS Organisasjonsnummer 995081954 Sentral godkjenning	KONT lufttettleik bustad og fuktsikring våtrom (tkl. 1)

**Vedtak**

Meland kommune gjev i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå reguleringsføresegn § 5 i Reguleringsplan for Moldekleiv (arealplanid 125619870001) for oppføring av ein bustad med to etasjar på gbnr. 27/241 i Meland kommune, jf. søknad om

dispensasjon motteke 27.3.2014. Grunngevinga går fram av saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.

Vidare gjev Meland kommune i medhald av pbl. § 20-1 løyve til oppføring av einebustad på gbnr. 27/241 i samsvar med søknad motteke 24.2.2014 og vurderinga over.

Plasseringa av bygget skal vere som vist på vedlagte situasjonskart motteke 24.2.2014, med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50cm. Minstekravet på 4m til nabogrense er absolutt.

Topp grunnmur og topp mønehøgde skal vere respektivt på kote 56,2 og 62,95 moh. og med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20cm, jf. vedlagte snitt- og profildeikningar motteke 24.2.2014. Om utforminga av tiltaket vert det vist til vurderinga over og vedlagte situasjonsplanar og teikningar motteke same dato.

Byggverket si plassering 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- eller SOSI-filformat.

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

Ansvarsrettar vert godkjent som omsøkt, med de merknadar og presiseringar som går fram av vurderinga over.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at dispensasjon og byggjeløyve vart gjeve, fell både dispensasjon og byggjeløyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn to år, jf. pbl. § 21-9.

Tiltaket skal elles utførast i samsvar med krav og vilkår gjeve i eller i medhald av Plan- og bygningsloven, så framt ikkje anna er bestemt ovanfor.

Tilkopling til offentleg vassanlegg:

Meland kommune godkjenner at gbnr. 27/241 vert tilknytt kommunalt vass- og avlaupsanlegg med ein bueining på følgjande vilkår, jf. søknad stempla motteke 24.2.2014:

- Tilkopling skjer på vilkår fastsett av kommunen i forskrift, retningsliner og leveringsavtale.
- Alle sanitærinstallasjonar skal følgje standard abonnementsvilkår for vatn og avlaup.
- Tilkopling skal skje i kum.
- Melding med dokumentasjon frå utførande røyrleggjar sendast kommunen når tilkopling er utført.
- Dersom De ønskjer å leige vassmålar må det gjevast melding til kommunen.
- Gebyr skal betalast i samsvar med gjeldande gebyrregulativ. P.t. er gebyret kr. 20 000,- (2 x kr. 10 000,-) + mva. for tilkopling til offentleg vatn- og avlaupsanlegg.

Vedtaket er gjort med heimel i Plan- og bygningslova og Vass- og avløpsanleggslova, og administrativt fatta i medhald av delegert mynde.

Gebyr for sakshandsaming følger vedlagt."

Vedtaket kan påklagast, jf. Forvaltningsloven § 28 og vedlagte orienteringsskriv.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes  
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Gripsgård Eiendom AS

Heiane 30

5918

FREKHAUG