



HIMO AS  
Jordmorsvingen 4  
5200 OS

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 16/1015 - 16/12550

Saksbehandlar:  
Marianne Aadland Sandvik  
marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.  
no

Dato:  
21.06.2016

## Godkjenning - GBNR 38/23 - Dispensasjon frå grad av utnytting i arealdelen til kommuneplanen og rammeløyve til riving og gjenoppføring av fritidsbustad - Kyrkjesundvegen

**Administrativt vedtak. Saknr: 213/2016**

**Tiltakshavar:** Tone Helene Anderson og Per Harald Storli  
**Ansvarleg søkjar:** Himo AS  
**Søknadstype:** Søknad om dispensasjon og søknad om rammeløyve til tiltak etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 19-2 og 20-1.

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak:

Saka gjeld søknad om rammeløyve for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på gbnr. 38/23. Det er i tillegg søkt om dispensasjon frå grad av utnytting som er fastsett i arealdelen til kommuneplanen (KPA).

Gbnr. 38/23 er ein matrikelregistrert eigedom på 1760,3 m<sup>2</sup>, som er bebygd med ein fritidsbustad på 54 m<sup>2</sup> BRA og eit naust på 29 m<sup>2</sup> BRA. Tone Helene Anderson og Per Harald Storli står registrert som grunneigarar. Ny fritidsbustad er omsøkt oppført med 122,3 m<sup>2</sup> BRA. Det er søkt om høgdeplassering på kote +3 og mønehøgdd på kote + 9,11. Dette er i samsvar med vedtak frå utval for drift og utvikling datert 3.6.2014, sak 61/2014, der det vart gjeve dispensasjon frå arealformål i KPA og frå forbod mot tiltak i 100-metersbeltet mot sjø for riving og oppføring av fritidsbustad.

Eigedomen er tilkopla offentleg vassforsyning og avlaupsanlegg. Tiltaket inneber ikkje endring av dette.

Det vert elles vist til søknad med vedlegg journalført 9.6.2016.

## **VURDERING:**

### Nabovarsling:

Tiltaket og dispensasjonssøknaden har vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje merknadar til tiltaket.

### Høyring:

Dispensasjonssøknaden har ikkje vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga. Kommunen sitt vedtak om dispensasjon vert sendt til sektormynde for klagevurdering. Vedtaket er difor ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

### Plan- og lovgrunnlag:

Eigedomen er satt av til landbruks-, natur og friluftsområde (LNF) i KPA, jf. pbl § 11-7 nr. 5 bokstav b). Det omsøkte tiltaket ligg innanfor fastsett byggjegrense mot sjø i KPA. Meland kommune v/utval for drift og utvikling gav i vedtak datert 3.6.2014, sak 61/2014, dispensasjon frå arealformålet i KPA og frå forbod mot tiltak i 100-metersbeltet mot sjø for det omsøkte tiltaket. Administrasjonen legg dette til grunn for vidare handsaming.

Det følgjer av planføresegn 1.6.14 pkt. 4 til KPA at fritidsbustader skal ha ein maksimal storleik på 120 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Det er søkt om oppføring av ein fritidsbustad på 122,3 m<sup>2</sup> BRA. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå grad av utnytting i KPA.

Kommuneplanen krev at fritidsbustadar skal ha parkeringsdekning for ein bil. Vedlagte situasjonskart viser at eigedomen stettar kravet.

### Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen må etter dette ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene.

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 det endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.<sup>1</sup>

Omsynet bak kravet om maksimal utnytting på 120 m<sup>2</sup> BRA er at ein ikkje ønskjer store fritidsbustadar i kommunen. Det omsøkte tiltaket vil innebere at kommuneplanens krav vert overskride med 2,3 m<sup>2</sup>. Administrasjonen kan ikkje sjå at dette inneber at omsynet bak grad av utnytting i KPA vert vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. Det er ikkje registrert særskilte naturverdiar på staden. Administrasjonen kan difor heller ikkje sjå at prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8-12 vert skadelidande eller sett til side ved gjennomføring av det omsøkte tiltaket.

---

<sup>1</sup> Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

Hemsen er eit produkt av byggets utforming vil innebere at tiltakshavar får ei god tomteutnytting. Vidare er eigedomen større enn det KPA legg opp til i føresegn 1.6.14 pkt. 4. Ein dispensasjon vil dermed i lita grad medføre presedens for seinare saker, sjølv om KPA var ny i juni 2015. På bakgrunn av dette finn administrasjonen at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkkåra for å kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Plassering, høgd og avstand til nabogrense:

Tiltaket er i samsvar med pbl § 29-4 andre ledd, og skal plasserast som omsøkt og vist på vedlagte situasjonsplan og profildeikningar journalført motteke 9.6.2016. Tiltaket skal i tillegg utformast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke same dato.

Visuelle kvaliteter:

Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket stettar krava i plan- og bygningslova til utforming, funksjon og utsjånad, jf. pbl §§ 29-1 og 29-2.

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK 10), jf. pbl § 29-5.

Tilkomst

Eigedomen har sikra lovleg tilkomst etter pbl § 27-4.

Ansvar:

Ansvarleg søkjar, Himo AS (org.nr. 992 224 908), har i søknad bekrefta at heile tiltaket vil bli belagt med ansvar, slik at alle krav etter plan- og bygningslova vert fulgt. Kommunen legg dette til grunn, jf. pbl § 23-4.

**VEDTAK:**

*«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 rammeløyve til riving og gjenoppføring av fritidsbustad på gbnr. 38/23. Vidare gir kommunen dispensasjon frå fastsatt utnyttingsgrad på 120 m<sup>2</sup> BRA i arealdelen til kommuneplanen, for oppføring av fritidsbustad med 122,3 m<sup>2</sup> BRA, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Grunngevinga går fram av saksutreiing og vurdering ovanfor.*

*Plassering og utforming av tiltaket skal vere som vist på situasjonsplan og fasade-, snitt- og planteikningar journalført 9.6.2016. Toleransekrav i horisontalt plan er på +/- 50 cm og vertikalt plan på +/- 20 cm. Minstekravet til nabogrenser på 4 meter er likevel absolutt, jf. pbl § 29-4 andre ledd.*

*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 vert sendt i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4).*

*Dei opplysningane om byggetiltak 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 innsendt erklæring.*

*Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at rammeløyve er gitt, 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.»*

\*\*\*\*\*

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 forvaltningslova (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.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik  
Juridisk rådgjevar byggjesak

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

**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon frå grad av utnytting GBNR 38/23

Søknad om rammeløyve til oppføring av fritidsbustad GBNR 38/23

Kart og teikningar

Følgjeskriv

opplysninger gitt i nabovarsel, kvittering

**Kopi til:**

Himo AS v/Børge Moberg

Tone Helene Anderson og Per

Harald Storli

Råtræet 17

5239

RÅDAL

**Mottakere:**  
HIMO AS

Jordmorsvingen 4 5200

OS