



Arkitekt Mette Kyed Thorson  
Kvalen 16  
5955 LINDÅS

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 16/1739 - 16/17416

Saksbehandlar:  
Tore Johan Erstad  
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:  
14.09.2016

## Godkjenning - GBNR 10/42, Holme - Dispensasjon frå plankrav og rammeløyve - Riving av eksisterande hytte og oppføring av einebustad og garasje

**Administrativt vedtak. Saknr: 299/2016**

**Tiltakshavar:** Eirin Moldøy og Trond Vegard Skjold  
**Ansvarleg søkjar:** Arkitekt Mette Kyed Thorson  
**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 rammeløyve for oppføring av einebustad og garasje på gbnr 10/42 på Holme i Meland kommune, jf søknad journalført motteke 20.7.2016, supplert 22.7.2016.

I vedlegg til søknaden er tiltaket skildra slik [utdrag]:

«Tiltakshaver ønsker å rive eksisterende hytte og oppføre ny isolert enebolig på et plan, med tilhørende frittliggende bod og garasje for en bil.

Ny bolig plasseres tilnærmet samme plass som eksisterende hytte, men snues 15 grader mot vest. Heretter kommer ny bolig til å ligge tilnærmet parallelt med sjølinjen. Boligen trekkes noe mot øst for ikke å komme nærmere sjølinjen enn eksisterende bygg. Garasjen plasseres i bakkant mellom boligen og tilkomstvei. Den masse som sprenges ut brukes til å planere tomten i bakkant av boligen, det vil si det areal som vender vekk fra sjø. På den sør og sørøstlige del av tomten hvor matjorden er gravet vekk av tidligere eier, reetableres det jord og vegetasjon så landskapet igjen fremstår som en naturlig del av det omkringliggende området.»

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå plankrav, utslepp til privat avlaupsanlegg og søknad om løyve til utvida bruk av avkjørsle til kommunal veg. Vassforsyning til eigedomen skal etter det opplyste fortsatt skje gjennom privat vassforsyning (brønn) fram til tilkopling til kommunal leidning er mogeleg. Gjennom rammeløyvet blir òg sak knytt til krav om tilbakeføring av massar mot tidlegare eiger av gbnr 10/42 avslutta.

Søknaden har vore vurdert av tenesteområde Kultur, som ikkje har hatt merknader til søknaden ut over trong for tilbakeføring og bevaring av terrenget på eigedomen (ubygd areal).

Bustaden er på eit plan med totalt BYA oppgjeve til 175 m<sup>2</sup> inkludert parkeringsareal på terreng (33 m<sup>2</sup>). Bustaden har topp mønehøgde på 4,6 meter. Samla utnyttingsgrad er oppgjeve til på 14,22 %-BYA, som ligg innanfor reguleringsplanen si grense på 15 %-BYA. Topp overkant golv og topp mønehøgde er oppgjeve til høvesvis kote 26 og 30,7 moh. Garasjen er ikkje søknadspliktig isolert sett og det er difor ikkje oppretta eigen sak for denne. Det blir vist til søknad med vedlegg journalført 20.7.2016 i sin heilskap.

I utsnitt frå 3D illustrasjon er omsøkt tiltak vist slik:



## VURDERING:

### Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 10/42 er ein parsell på om lag 1224 m<sup>2</sup> som gjennom *Reguleringsplan for delar av Holme-Holmeknappen* (arealplanid 1256) er regulert til byggjeområde for hytter/bustader (H/B2).

Tiltaket kjem ikkje i konflikt med byggjegrænse mot sjø fastsett i kommuneplanen sin arealdel. Av føresegna til reguleringsplanen følgjer det krav om «*utbyggjingsplan for området som syner felles tilkomster, parkeringstilhøve og felles leikeareal*». Tiltaket krev difor dispensasjon frå plankravet før bruksendring til heilårsbustad som omsøkt. Tiltaket held seg innanfor kravet om maksimal utnyttingsgrad 15 %-BYA som har

vore praktisert innanfor planområdet. Det har tidlegare vore tvil kom kravet til maksimal utnyttingsgrad opphavleg skulle vore knytt til %-BRA. Planen er uthola på dette punkt som følgje av eintydig praksis knytt til %-BYA. Spørsmålet frå uansett ikkje avgjerande betydning i denne saka, då tiltaket uansett tolking er i samsvar med plan. Det blir for ordens skuld vist til arkivsakid 12/1323 for detaljar knytt til vurdering av rett berekningsmåte for utnyttingsgrad i planområdet.

#### Nabovarsling:

Dispensasjon og tiltak blei nabovarsla i perioden 18.-21.6.2016 i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.

Det ligg føre merknader frå eigar av gbnr 10/6, som er kommentert av tiltakshavar. Merknadene er gjennomgått og vurdert av administrasjonen ved handsaming av saka. Det blir vist til dei einskilde punkt nedanfor om høvesvis godkjenning av avlaup, tilbakeføring av massar/terrengutforming og vurdering frå tenesteområde kultur i kommunen. Administrasjonen oppfattar merknadsstiller slik at han ikkje motsett seg tiltaket, men vil ha ei forsvarleg vurdering av ulike sider ved tiltaket.

#### Høyring og klagerett for sektormynde:

I denne konkrete saka vurderer administrasjonen at dispensasjonen 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.

#### Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1. Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er 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.

Dispensasjonssøknaden er i korte trekk grunnlagt med at tiltakshavar gjennom søknaden har dokumentert forsvarlege løysingar knytt til veg-, vatn- og avlaup, òg at det i hovudsak er desse tilhøva plankravet er meint å sikre. Oppsummert skriv tiltakshavar i dispensasjonssøknaden:

«Tiltaket strider ikke mot formålet i reguleringsplanen og hensikten bak plankravet angående vei, vann og avløp. Med hensyn til veien har tiltakshaver dialog med naboene i området om å gjøre et felles løft for å oppgradere den private del av Holmeknappen frem til tomtene i område HB2. Dette må ses i sammenheng med ønsket om å føre kommunalt vann og avløp frem til tomten og derav arbeid i vei traseen. Det anses heretter at fordelene ved å gi dispensasjon fra plankravet [...] oppveier ulempene.»

Administrasjonen viser til at det har vore gitt fleire dispensasjonar frå plankravet i området. Ved søknad om oppføring av to einbustader i rekke på gbnr 10/160 gav kommunen dispensasjon etter ei gjennomgang av praksis i området (arkivsakid 12/1323). Kommunen konkluderte på følgjande måte:

«I dette området er det ikke ein samla utbygging, men spreidd utbygging av einskilde tomter. Det legg urimelige kostnader på utbyggar av einskildtomter å krevja utvikling av utbyggingsplan for heile området. I slike høve må dei omsyna ein utbyggingsplan kan avklare, takast særskild omsyn til i byggjesaka. Ein del fellesløysingar som vegutbygging og utbygging av vatne- og avlaupsanlegg er ueigna å løysa ved utbygging av einskildtomter. Dette tilseier at kravet [plankravet] bør oppretthaldast.

Konklusjon: Ein utbyggingsplan for området gir få avklaringar utover det som kan vurderast i den einskilde byggjesaka i dette høvet, og er urimelig i høve til storleiken på tiltaket».

Etter klage frå naboar, blei kommunen sitt dispensasjonsvedtak knytt til gbnr 10/160 stadfesta av Fylkesmannen i Hordaland ved vedtak dagsett 13.2.2013.

Kommunen opplyser elles at det er starta eit V/A-prosjekt på Holme i kommunal regi, som innan en periode på 1-3 år vil etablere kommunalt vass- og avlaupsanlegg i området. Dette prosjektet løyser nokon av dei tema som særleg ville vore aktuelle i eit planarbeid og gir mindre grunn til innvendingar mot dispensasjon. Gbnr 10/42 vil måtte pårekna å kople seg til slikt anlegg. Området er i det vesentlege utbygd og infrastrukturen i hovudsak fastlagd.

Med tilvising til ovannemnde og opplysningane i søknaden finn administrasjonen etter dette at vilkåra for å gi dispensasjon er til stades, jf. pbl. § 19-2. Fordelane med dispensasjon er at eigedomene kan utnyttast i samsvar med intensjonen i reguleringsplanen.

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

Bustad og garasje skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart og terrengprofilar journalført motteke 20.7.2016, og oppførast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke same dato.

Det ligg føre erklæring frå eiger av gbnr 10/6, Ture Andersen, om rett til plassering av bustaden inntil 2,8 meter frå felles grense mellom eigedomane som omsøkt.

I forhold til trasé og tilkoplingspunkt for avlaupsleidning blir det vist til situasjonskart dagsett 17.7.2016. Det ligg føre erklæringar om rett til å ha leidningane liggande i omsøkt trase frå gbnr 10/41 og 10/100.

Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket med dette stettar krava i plan- og bygningslova til utforming, funksjon og utsjånad, jf pbl §§ 29-1 – 29-2. Tiltaket vert vidare vurdert å vere i samsvar med gjeldande krav til plassering, høgde og avstand frå naboeigedomar og omliggjande byggverk, jf pbl § 29-4 og dei rammar som elles er sett for tiltaket i gjeldande reguleringsplan.

#### Utnyttingsgrad, parkering og utandørs opphaldsareal:

Tiltaket er i samsvar med gjeldande krav i reguleringsplanen i høve til utnyttingsgrad, parkering og opparbeiding av uteopphalds- og leikeareal.

#### Riving av eksisterande bygg:

Eksisterande bygg på eigedomen har ikkje vernestatus og er i svært dårleg forfatning. Tenesteområde Kultur i kommunen har vurdert spørsmålet om riving av eksisterande bygg og ikkje hatt merknader til dette. Denne vurderinga erstattar kravet i planen om vurdering av fylkeskonservator og er i samsvar med gjeldande sakshandsamingsreglar i plan- og bygningslova. Saka blir som nemnd sendt Hordaland Fylkeskommune for vurdering av klagerett (dispensasjon).

#### Avlaup - Krav om søknad om utslepp etter forureiningslova:

Eigedomane 10/196, 10/31 og 10/36 har godkjent avlaup med felles utsleppsleidning til sjø, sjå arkivsakid 12/2061. I kontakt med ansvarleg søkjar 13.9.2016 opplyste kommunen at det må søkast særskilt om løyve til utslepp til sjø etter forureiningslova. Det må etablerast slamavskiljar før tilkopling til eksisterande stikkleidningar godkjent gjennom arkivsakid 12/2061. Føreliggjande rammeløyve blir gitt på vilkår om at utslepp blir omsøkt av føretak med ansvarsrett og godkjent før det blir gitt igangsettingsløyve (IG) for tiltaket.

Rett til å føre avlaupsleidning og vassleidning over naboeigedom, alternativt rett til å «knytte seg til felles ledningsnett», må vere på plass før kommunen kan godkjenne mellom anna oppføring av bygning. Plan- og bygningslova kap 27 stiller krav om at rettar som sikrar tilkopling til godkjent VA-anlegg må «*være sikret ved tinglyst dokument eller på annan måte som kommunen godtar som tilfredsstillende*», jf pbl §§ 27-1 (vassforsyning) og 27-2 (avlaup). Med tilvising til signerte erklæringar journalført motteke 20.7.2016 vurderer kommunen at vilkåret i 27-2 er stetta.

#### Vassforsyning:

Pbl § 27-1 stiller krav om «*forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann*» før kommunen kan godkjenne oppføring/ending av bustad.

Det er gjennom søknaden opplyst at gbnr 10/42 skal ha vassforsyning gjennom eigen brønn fram til kommunalt leidningsnett er på plass. Dette inneber krav om at den som vil ha privat vasskjelde må dokumentere tilstrekkeleg kvalitet og tilsig i nedbørsfattige periodar. Administrasjonen set difor som vilkår i rammeløyvet at dokumentasjon for vasskvalitet og tilgang blir sendt inn saman med søknad om IG. Dersom vilkåret blir vanskeleg å oppfylle før IG – til dømes fordi grunnarbeid eller anna kan virke øydeleggande for vassforsyning – vil kommunen vurdere å flytte dokumentasjonskravet til søknad om ferdigattest/bruksløyve.

#### Vegtilkomst:

Tilkomst til eigedomen går via eksisterande privat veg over gbnr 10/6 fram til avkjørsle til kommunal veg. Det er søkt om løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsle. Ansvarleg søkjar har i følgeskriv til søknaden gjort greie for avvik frå krav til utforming av avkjørsler og det er lagt fram situasjonsplan og vegprofil som viser frisisiktzone.

Med tilvising til grunngjevinga i søknaden – og etter synfaring – gir Meland kommune løyve til utvida bruk av avkjørsle ved bruksending frå fritidsbustad til heilårsbustad, jf veglova § 40, 2. ledd.

Før «*oppføring av bygning blir godkjent*», skal kommunen sjå til at byggetomta er sikra vegtilkomst som kommunen godtar som «*tilfredsstillande*», jf pbl § 27-4. Det er dokumenter vegrett gjennom skøyte.

Den private vegen kan ikkje seiast å ha god standard, men er brukande og ikkje uforvarleg, som er kravet i veglova § 54. Kommunen har gjennom pbl § 27-4 skjønnsmessig heimel til å stille krav til private tilkomstvegar. Som nemnd har det tidlegare vore godkjent bustadoppføring i området utan at kommunen har stilt krav av betydning knytt til vegutbetring. Administrasjonen finn det difor urimelig å stille strenge krav om dette i føreliggjande sak. Det er brukarane av vegen som i fellesskap vil ha interesse og plikt til å sikre forvarleg standard på vegen etter veglova §§ 54 og 55. Kommunen vurderer kravet til tilfredsstillande tilkomst i § 27-4 som oppfylt.

Eigedomen har etter dette dokumentert vegtilkomst i samsvar med pbl § 27-4.

#### Ansvarsrettar:

I samband med søknad om rammeløyve har Arkitekt Mette Kyed Thorson erklært ansvar for funksjonane SØK og PRO (arkitektur, uteareal og landskap og oppmålingsteknisk prosjektering). Bustaden er tiltaksklassifisert i tiltaksklasse 1. Administrasjonen vurderer at erklærte ansvarsrettar er tilstrekkeleg for rammeløyve.

Ansvarleg søkar skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf pbl § 23-4, andre ledd.

#### **VEDTAK:**

«Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 dispensasjon frå krav om utbyggingsplan i reguleringsføresegna til Reguleringsplan del av Holme - Holmeknappen for oppføring av einebustad med garasje som omsøkt på gbnr 10/42 i Meland kommune, jf. søknad om dispensasjon journalført motteke 20.7.2016.

Vidare gir Meland kommune i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 rammeløyve for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny einebustad på gbnr 10/42, jf søknad journalført 20.7.2016.

Plasseringa av tiltaket skal vere som vist på vedlagt situasjonsplan journalført motteke 20.7.2016 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.

Topp overkant golv og topp mønehøgde skal vere på respektivt kote 26 og 30,7 moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm, jf vedlagt situasjonsplan og snitteikningar journalført motteke 20.7.2016. For utforming av tiltaket elles vert det vist til vurderinga over og vedlagte plan- og fasadeteikningar journalført motteke same dato.

Det gjeld følgjande vilkår for rammeløyvet:

- Løyve til utslepp etter forureiningslova må vere omsøkt og godkjent av Meland kommune før det blir gitt igangsettingsløyve til tiltaket.
- Dokumentasjon for tilstrekkeleg kvalitet og tilgang til drikke- og sløkkevatn må sendast inn saman med søknad om igangsettingsløyve.

I medhald av veglova § 40, 2. ledd gir Meland kommune løyve til utvida bruk av avkjørsle til kommunal veg.

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 eller nyare).

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, 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.

\*\*\*\*\*

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. 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.

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

Tore Johan Erstad  
Juridisk rådgjevar

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

**Vedlegg:**

Situasjonsplan og utvendige teikningar  
Innvendige teikningar

**Kopi til:**

Ture Andersen