



Iec-Hus AS  
Postboks 399  
1401 SKI

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 17/2117 - 17/19022

Saksbehandlar:  
Merethe Tvedt  
merethe.tvedt@meland.kommune.no

Dato:  
20.10.2017

## GBNR 27/243- Godkjenning, søknad om løyve til tiltak oppføring av einebustad og forstøtningsmur på Moldekleiv

**Administrativt vedtak. Saknr: 272/2017**

**Tiltakshavar:** Kay Zimmermann  
**Ansvarleg søkjar:** IEC-HUS AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak:

IEC-Hus har på vegne av tiltakshavar, Kay Zimmermann og Jannicke Bendiksen, søkt om løyve i eitt trinn for oppføring av einebustad på gbnr 27/243 på Moldekleiv, Meland kommune. Saka omfattar også løyve til oppføring av forstøtningsmur og søknad om løyve til tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg.

Den omsøkte eigedommen er matrikkelført med eit tomtareal på 788 m<sup>2</sup>. Bustaden er oppgjeve med to plan med samla bebyggd areal (BYA) på 127,3 m<sup>2</sup>, og samla bruksareal (BRA) på 149,5 m<sup>2</sup>. Reguleringsplanen opnar opp for ein etasje, men i visse tilfeller kan bygningsrådet gje løyve til ein ekstra etasje, jf. reguleringsplan føresegn § 5. Det er difor søkt om dispensasjon frå regulert etasjetal. Topp overkant golv og topp mønehøgde er oppgjeve til høvevis kote 45,19 moh og 52,29 moh.

Forstøtningsmuren er prosjektert langs heile tomtegrensa i vest, med ein lengde på 37,8 meter og maks høgde på 3,8 meter.

Det vert vist til søknad med vedlegg journalført motteke 8.9.2017 og 19.10.2017 og 20.10.2017.

### Høyring og klagerett for sektormynde:

Administrasjonen vurderer at omsøkt dispensasjon ikkje får innverknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt på høyring til statlege eller regionale sektormynde for uttale. Kommunen sitt vedtak skal likevel sendast til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering. Vedtaket er difor ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

### Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla 27.6.2017 i samsvar med pbl § 21-3 første og andre ledd. Det er ikkje motteke merknader til varselet.

## **VURDERING:**

### Lov- og plangrunnlag:

Den omsøkte eigedomen er regulert av reguleringsplanen for Moldekleivmarka til bustader, planid: 125619780001. Oppføring av ein bustad er i samsvar med gjeldande arealformål.

Eigedomen er på 788 m<sup>2</sup>, bustaden er oppgjeve med samla BYA/BRA på 127,3 / 149,5 m<sup>2</sup>. Samla BYA er oppgjeve til 181,3 m<sup>2</sup> inkludert parkeringsareal på 54 m<sup>2</sup>. Det er oppgjeve ei samla utnyttingsgrad på 23,01 % BYA, som ligg innanfor reguleringsplanen si grense på 30 % BYA.

I reguleringsføresegn § 5, står det at bustader kan oppførast i 1 høgd. Bygningsrådet kan i visse høve gje løyve til bustad i kjeller, eller loftsetasje.

### Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak etasjetal på 1 etasje i reguleringsplanen må etter dette ikkje verte «vesentleg» sett til side. I tillegg må fordelene ved å gje dispensasjon vera «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*»

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 endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.

I reguleringsplanen for Moldekleiv står det at bustadene kan oppførast i ei høgd, bygningsrådet kan i visse høve gje løyve til bustad i kjellar, eller i loftsetasje.

Ansvarleg søkjar har grunngjeve dispensasjonssøknaden følgjande:

*Reguleringsbestemmelse §5 sier om boliger at de kan oppføres i 1 høgd, videre fremkommer det i samme paragraf at Bygningsrådet kan i visse tilhøve gje løyve til bustad i kjeller, eller loftsetasje. Det omsøkte tiltaket er prosjektert med en hovedetasje, samt en underetasje. Ettersom underetasjen ikke er å regne som en kjeller, må det således søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 5 vedr. høyder. Mange av de omkringliggende boligene er oppført med mer enn en etasje. Dermed er intensjonen bak planen brutt og vi forholder oss til likhetsprinsippet og ber om dispensasjon i saken.*

Administrasjonen kan ikkje sjå at ein dispensasjon frå etasjetal vil innebere at formålet bak reguleringsbestemmelse § 5 blir vesentleg sett til side. Tomten er ein skråtomt, og val av hustype er fornuftig i forhold til terrenget. Slik søkjar skriv er det på andre eigedomar på Moldekleiv innanfor same reguleringsplan gitt løyve til oppføring av hus over to etasjar der tomteutnyttinga er fornuftig. På bakgrunn av dette, og fordi vi ikkje kan sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon, finn administrasjonen at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er etter dette oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

#### Tiltaket si plassering, høgd og avstand til nabogrenser:

Det følgjer av pbl § 29-4 første ledd at kommunen skal godkjenne byggverket si plassering, medrekna høgdeplassering og byggverket si høgd. I arealplankartet er det ei byggjegrænse rundt heile tomten på 4 meter. Reguleringsføresegn § 6 omtalar at *bygningar* skal plasserast innanfor dei regulerte byggelinene.

Bustaden er omsøkt med ei mønehøgd på 52,29 moh, og kan godkjennast i samsvar med pbl § 29-4 første ledd.

Vidare er bustaden plassert innafor den regulerte byggjegrænse, og då 4 meter frå nabogrense, og kan godkjennast i samsvar med pbl § 29-4 andre ledd.

Forstøtningsmur er plassert utanfor byggjegrænse, byggjegrænse omtalar *bygningar*. Muren er vurdert i forhold til avstand til veg, og kan godkjennast slik den er omsøkt i tråd med reguleringsplanen. Ansvarleg søkjar opplyser om at forstøtningsmur mot tomt i sørvest skal tilpassas når denne tomten blir utbygd. Mot eigedomen i aust (gbnr 27/244) er muren plassert 0 meter frå nabogrense, og møter eksisterande forstøtningsmur. Det føreligg erklæring frå heimelshavar om løyve til oppføring av mur 0 meter frå felles grense.

Muren skal oppførast langs heile tomtegrensa og blir 37,8 meter lang, med høgaste punkt blir 3,8 meter.

Bustad og mur skal plasserast som vist på vedlagt situasjonskart og terrengprofilar, journalført motteke 20.10.2017, og oppførast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført 8.9.2017.

#### 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 si utforming og utsjånad:

Det følgjer av pbl §§ 29-2, jf. 29-1, at «*[e]thvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.*»

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

#### Utnyttingsgrad, parkering og uteareal:

Tiltaket er i samsvar med gjeldande krav i reguleringsplanen i høve utnyttingsgrad, parkering og tilstrekkeleg ute- og leikeareal, jf. planføresegn §§ 2 og 7.

#### Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, datert 7.9.2017. Ansvarleg i byggjesaker står inne for at tiltaket vert utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av denne lov, jf. pbl § 23-1.

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

#### Tilkopling til kommunalt VA-anlegg:

Det er søkt om tilkopling til kommunalt VA-nett i samsvar med søknad med vedlegg frå Straume Rør og varme AS, datert 11.10.2017 journalført motteke 19.10.2017.

Skisse for tilkopling og legging av stikkledning frå gbnr 27/244, skal gå via felles privat stikkledning (godkjent stikkledning for VA- anlegg på gbnr 27/75) til kommunal kum mot veg.

#### Tilkomst:

Eigedomen er sikra tilkomst gjennom reguleringsplan.

#### VEDTAK:

«Meland kommune gjev i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå reguleringsføresegn § 5 i reguleringsplanen for Moldekleivmarka (arealplanid 125619780001) for oppføring av einebustad på to etasjar, jf søknad motteke 8.9.2017.

Meland kommune gjev vidare i medhald av plan- og bygningslova §§ 20-1 og 20-3 løyve til oppføring av einebustad og forstøtningsmur på gbnr 27/243, jf søknad journalført motteke 8.9.2017 og 20.10.2017.

Plassering av tiltaket skal vere som vist på vedlagte situasjonskart journalført motteke 20.10.2017, 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. Trasè for vatn og avlaupsleidingar vert godkjent i samsvar med leidningskart og situasjonsplan vedlagt søknad om tilkopling frå Straume Rør og varme AS.

Topp overkant golv og toppmønehøgde skal vere på respektiv kote +45,19 moh og +52,29 moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm, jf. vedlagte situasjonsplan og snitteikningar journalført motteke 8.9.2017 og 20.10.2017. For utforming av tiltaket elles vert det vist til vurderinga over og vedlagte plan- og fasadeteikningar journalført motteke same dato.

Plassering av bygningen 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 opplysningane om byggjetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf. matrikellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.

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.

Meland kommune gjev, i medhald av forskrift om begrensning av forureining § 12, løyve til utslepp i samsvar med søknad journalført 19.10.2017 på følgjande vilkår:

- Avlaupet skal gå via slamavskiljar på 12 m<sup>3</sup> av godkjent type.
- Frå slamavskiljaren skal avlaupsvatn førast i tett leidning og knytast til tidlegare etablert privat avlaupsleidning som går i sjø.
- Slamavskiljar skal plasserast slik at den kan tømmast frå slamsugebil i samsvar med vedtekter om slamtømming.
- Eigedomen skal betale slangebyr til kommunen i samsvar med gjeldande gebyrregulativ.

Meland kommune godkjenner at eigedomen vert tilknytt kommunalt vass-anlegg på følgjande vilkår:

- Tilknyttinga skjer på dei vilkår som kommunen har fastsett i forskrift, retningslinjer og leveringsavtale.
- Alle sanitærinstallasjonar skal følgje standard abonnementsvilkår for vatn, jf. kommuneforlaget.
- Tilknytting skal skje i kum. Melding om dokumentasjon frå utførande røyrleggjar skal sendast kommunen når tilknyttinga er utført.
- Dersom De ønskjer å leige vassmålar må det gjevast melding til kommunen.
- Gebyr skal betalast i samsvar med gjeldande gebyrregulativ, der tilknytingsgebyret for vatn er kr 20 000,- + mva.»

\*\*\*\*\*

Saka er handsama og avgjort administrativt og 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. 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.

Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune vil bli underretta om dispensasjonsvedtaket for vurdering av lagerett.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Merethe Tvedt  
rådgjevar byggjesak

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

**Vedlegg:**

GBNR 27/243 søknad om løyve til tiltak

Følgeskriv

Teikningar

Gjennomføringsplan

Moldekleive mur 20161104

Skisse for stikkledning

Søknad om tilkopling til kommunalt VA-anlegg GBNR 27/243

1170316 - Situasjonsplan - 20.10.2017

**Mottakere:**

Fylkesmannen i Hordaland

Postboks 7310

5020

BERGEN

Hordaland Fylkeskommune

Postboks 7900

5020

BERGEN

Iec-Hus AS

Postboks 399

1401

SKI