



A1-Takst AS  
Jenny Linds vei 16  
5146 FYLLINGSDALEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/2158 - 15/17665

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

Dato:  
25.09.2015

## Godkjenning - søknad om dispensasjon frå føresegn i kommuneplanen sin arealdel og løyve til oppføring av garasje som inneheld rom for varig opphald på gbnr. 31/19 i Meland kommune

**Administrativt vedtak. Saknr: 351/2015**

### SAKSUTGREIING

#### Bakgrunn

Remi Hindenes Bergetun v/ ansvarleg søkjar A1-TAKST AS (org.nr. 993 296 635) har med heimel i Plan- og bygningsloven (pbl.) kap. 20 søkt om løyve til oppføring av dobbelgarasje på 133,5m<sup>2</sup>-BRA – inkludert rom for varig opphald i andre etasje (loft/anneks) – på gbnr. 31/19 i Meland kommune, jf. søknad m/ vedlegg datert 17.4.2015.

Gbnr. 31/19 er om lag 1,5daa stor og er allereie utbygd og tatt i bruk til bustadformål. Eksisterande bustad har ein samla storleik på 62m<sup>2</sup>-BRA.

Saman med søknaden om byggjeløyve vert det òg søkt om dispensasjon frå formålet landbruk-, natur- og friluft (LNF) i kommuneplanen sin arealdel (KPA).

#### Plan- og lovgrunnlaget

Føreliggjande søknad om dispensasjon vart fremja før vedtakinga av gjeldande KPA, og søknaden er difor grunngitt med utgangspunkt i dågjeldande arealstatus (LNF). Samstundes går det fram av pbl. § 11-6 («*Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel*») at nye tiltak skal vurderast med heimel i den arealplanen

som gjeld på tidspunktet då saka vert tatt opp til handsaming. Dette inneber at søknaden skal vurderast i høve til den nye KPA som vart vedteke 17.6.2015. Administrasjonen legg like fullt til grunn at søknaden inneheld tilstrekkelege opplysningar til at vilkåra for dispensasjon òg kan vurderast etter gjeldande KPA.

Gbnr. 31/19 er gjennom føresegnene til gjeldande KPA gitt status som LNF-spreidd bustad bustadbygging, jf. planføresegn 3.2.3 og tilhøyrande tabell 9.1. Planføresegn 3.2.1 inneheld dertil nærmare opplysningar om kva tiltak som kan tillatast innanfor dette arealformålet. Den planlagde bygningen går utover dei avgrensingar som er sett i pkt. 3.2.1 og tiltaket er følgjeleg avhengig av dispensasjon frå denne føresegna.

### **Nærmare om søknaden om dispensasjon**

Søknaden er i hovudsak grunngjeve med at den planlagde bygningen er naudsynt for ein formålstenleg bruk av eigedomen. Søkjaren har dertil påpeika at eksisterande bustad på eigedomen berre er 62m<sup>2</sup> stor (fordelt på to plan) og at den nye bygningen skal tene både som garasje og til å avlaste bruken av bustaden, t.d. til gjestehusvære og lagring/bodplass.

Den omsøkte bygningen skal ikkje har innlagt vass- og avlaupsleidningar og inneber heller ikkje ein ny bueining på eigedomen. Tiltaket får dermed ingen verknadar på teknisk eller sosial infrastruktur.

Det vert vist til søknaden i sin heilskap.

### **Høyringsfråsegner**

Saka er ikkje av ein slik karakter at det er naudsynt å sende søknaden om dispensasjon på høyring til andre nasjonale eller regionale styremakter, men Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune skal likevel ha avgjerda om å gi dispensasjon tilsendt for klagevurdering, jf. vedtaket nedanfor.

### **Nabovarsling**

Søknadane om dispensasjon og byggjeløyve vart nabovarsla 27.5.2014 og det er innan lova si fastsette frist ikkje mottatt merknadar frå dei varsla partane. Saka vert på denne bakgrunn vurdert som tilstrekkeleg varsla, jf. pbl. § 21-3.

## **VURDERING**

### **Kommuneadministrasjonen sitt syn på søknaden om dispensasjon**

KPA fastset framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyret sitt vedtak bindande for nye tiltak og for utviding av eksisterande tiltak som nemnt i pbl. § 1-6, jf. pbl. § 11-6. Slike tiltak må dermed ikkje vere i strid med gjeldande plan. Gjennom pbl. § 19-2 er det likevel – på nærmare vilkår – heimel for å gi dispensasjon for tiltak som i utgangspunktet er i strid med plankart og/eller –føresegner.

Dispensasjonar etter pbl. § 19-2 krev at korkje *”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»*. Om lova sine føremålsføresegner vert det vist til pbl. § 1-1.

Administrasjonen har vurdert søknaden med utgangspunkt i grunnvilkåra i pbl. § 19-2 andre ledd og dei omsyn som er framheva i §§ 19-2 og § 1-1. Ved vurderinga har administrasjonen lagt særleg vekt på omsyna bak vedtakinga av gjeldande arealformål med tilhøyrande planføresegner (LNF-spreidd bustad), kvalitetar i landskapet, omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge og kva innverknad tiltaket eventuelt vil kunne få på natur, miljø og friluftsliv (under dette òg m.o.t Naturmangfoldloven §§ 8-12), samt påreknelege fordelar og ulemper elles som følgje av at dispensasjon vert gitt.

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking av landbruksareal og grønstrukturar, og å elles leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg er KPA meint til å sikre natur-, kultur- og landskapsomsyn eit særleg vern og leggje til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv. Områda som er avsett til LNF-spreidd bustadbygging står hei i ei særstilling; på den eine sida gjer dei same omsyn seg gjeldande òg i desse områda, men kor KPA samstundes tillèt visse byggjetiltak på allereie etablerte bustadeigedomar for å sikre ei føremålstenleg eigedomsutnytting.

I føreliggjande sak er det tale om ein frittliggjande bygning som er betydeleg større enn kva føresegnene til KPA opnar for. Det vil normalt ikkje vere grunnlag for å gi dispensasjon for såpass store bygningar, men etter ei konkret vurdering har administrasjonen likevel kome til at vilkåra for å dispensere er oppfylte i denne saka:

Eksisterande bygning på gbnr. 31/19 var opphavleg oppført som ein fritidsbustad, men i ettertid er bruken godkjent endra til heilårsbustad. Bygningen er av denne grunn liten til ein bustad å vere (62m<sup>2</sup>-BRA). Tomta er på si side relativt stor (1,5daa) og har dermed tilstrekkeleg areal til noko ytterlegare utbygging. Administrasjonen ser søkjaren sitt behov for areal til å avlaste bruken av bustaden – til t.d. gjestehusvære, lagring og bodplass – i tillegg til oppstillingsplassar for bilar. Administrasjonen legg i den samanheng òg vekt på at det ikkje er tale om å etablere noko ny bueining eller nye sanitærinstallasjonar, og at tiltaket følgjeleg ikkje aukar belastinga på teknisk eller sosial infrastruktur. Omsyna bak planføresegnene sine avgrensingar i høvet til å byggje ut områda som er avsett til LNF med spreidd bustadbygging vert dermed ikkje sett vesentleg til side. Det same gjeld etter administrasjonen sitt syn òg for dei andre omsyna som er framheva i pbl. §§ 1-1 og 19-2.

Administrasjonen finn vidare at ein dispensasjon i denne saka har ei kvalifisert overvekt av fordelar: Kommunen har tidlegare godkjent at bruken av den eksisterande bygningen på eigedomen vart endra frå fritids- til heilårsbustad. Ein naturleg konsekvens av dette vil vere at kommunen òg tillèt ei utviding som legg til rette for en formålstenleg bruk i samsvar med sistnemnde formål, både for noverande og framtidige eigarar og brukarar.

Vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt vert på denne bakgrunn vurdert til å vere oppfylte, jf. pbl. § 19-2.

### **Kommuneadministrasjonen si vurdering av søknaden om byggjeløyve**

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

Det omsøkte bygningen skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart datert 17.4.2015 og

oppførast i samsvar med vedlagte plan- snitt og fasadeteikningar datert 30.1. og 13.4.2015. Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket med dette stettar gjeldande krav til utforming, funksjon og utsjånad i pbl. §§ 29-1 – 29-3. Mønehøgda skal vere 6,13m over eksisterande terrengnivå.

Det er gjennom søknadane om høvesvis byggjeløyve og om godkjenning av ansvarsrettar opplyst at tiltaket er prosjektert i samsvar med gjeldande krav i TEK10. Med omsyn til plassering gjer administrasjonen likevel særskilt merksam på at avstanden frå eksisterande og ny bygning på eigedomen gjer det naudsynt med tiltak for å hindre spreiding av brann, saml. TEK10 § 11-6. Omsøkt plassering vert difor gitt på vilkår om at byggverket er prosjektert med ei preakseptert løysing for tilstrekkeleg brannmotstand for den aktuelle avstanden mellom byggverka.

Tiltaket vert på denne bakgrunn vurdert til å vere i samsvar med gjeldande krav til plassering, høgde og avstand frå naboeigedommar og omliggjande byggverk, jf. pbl. § 29-4.

#### Utnyttingsgrad, parkering og utandørs opphaldsareal:

Tiltaket er i samsvar med lova og KPA sine krav til utnyttingsgrad, parkering og utandørs opphaldsareal, jf. planføresegnene.

#### Tilknytting til infrastruktur:

Tiltaket inneber ikkje endringar med omsyn til allereie godkjente løysingar for teknisk infrastruktur, jf. pbl. §§ 27-1 – 27-2 og § 27-4.

#### Ansvarsrettar:

A1-TAKST AS har søkt om godkjenning som ansvarleg føretak for funksjonane SØK, PRO og UTF for heile tiltaket, jf. søknad datert 17.4.2015. Føretaket er sentralgodkjent for dei omsøkte ansvarsområda, og det følgjer dertil av Saksbehandlingsforskriften (SAK10) kap. 9 at kommunen skal tildele ansvarsrettar utan nærmare vurdering når sentralgodkjenninga dekkjer ansvarsområdet det vert søkt om ansvarsrett for.

A1-TAKST AS vert på denne bakgrunn godkjent for ansvarsrettar som omsøkt.

#### Vidare saksgang

Administrasjonen gjer merksam på at Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune skal ha vedtaket om dispensasjon tilsendt for å vurdere om dei vil nytte seg av sin sjølvstendige klagerett. Dette gjeld uavhengig av at kommunen gir byggjeløyve gjennom vedtaket under.

#### **VEDTAK**

*Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå rettsverknadane til kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av ein 13,5m<sup>2</sup>-BRA stor garasje med rom for varig opphald i andre etasje, i samsvar med søknad med vedlegg datert 17.4.2015. For grunngjevinga av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga over.*

I medhald av pbl. §§ 20-1 bokstav a, 20-2 og § 20-3 gir kommunen vidare løyve til oppføring av nemnde bygning i samsvar med søknad datert 17.4.2015. Bygget skal plasserast som vist på vedlagte situasjonsplan datert 17.4.2015, med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50cm. Minstegrensa på 4m til nabogrenser er absolutt. Bygget skal vidare oppførast og utformast i samsvar med vurderinga over og vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar dagsett respektivt 30.1. og 13.4.2015, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20cm.

Tiltaket vert elles gitt på følgjande vilkår og føresetnader:

- Det vert ikkje etablert ny bueining eller sanitærinstallasjonar i det nye byggverket.
- Byggverket vert oppført med ei preakseptert løysing m.o.t. brannmotstand mot einbustaden
- Bygget skal elles utførast i samsvar med dei krav som er stilt for tiltaket i eller i medhald av pbl.
- Dispensasjon og byggjeløyve fell bort dersom desse ikkje er nytta innan tre år, jf. pbl. § 21-9.
- Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1.
- Ingen delar av tiltaket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Om grunngjevinga for vedtaket om byggjeløyve vert det igjen vist til saksutgreiinga og vurderinga over.

\*\*\*

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

Føreliggjande vedtak 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 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 høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Gebyr for kommunen si handsaming av søknadane om dispensasjon og byggjeløyve vert ettersendt, jf. pbl. § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste. Ettersom gebyret er fastsett ved forskrift kan det ikkje klagast over at det vert kravd gebyr eller over storleiken på gebyret, jf. fvl. §§ 3 og 40. Det kan likevel klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med venleg helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes  
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

**Vedlegg:**

Situasjonsplan og teikninger - adm- sak 351\_2015 av 28.9.2015

**Kopi til:**

Fylkesmannen i Hordaland  
Hordaland Fylkeskommune

P.b 7310 5020  
Regionalavdelinga 5020

BERGEN  
BERGEN

**Mottakere:**  
A1-Takst AS

Jenny Linds vei 16 5146

FYLLINGSDALEN