



Arkoconsult AS  
Pb 103  
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 15/2619 - 16/5099

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

Dato:  
11.03.2016

## Godkjenning - GBNR 51/57 - Dispensasjons frå arealformål i KPA og løyve til riving og gjenoppføring av brannskadd einebustad på Landsvik i Meland kommune

**Administrativt vedtak. Saknr: 64/2016**

**Tiltakshavar:** Kaj Alexander Johnsen  
**Ansvarleg søkjar:** Arkoconsult AS  
**Søknadstype:** Søknad om dispensasjon og søknad om rammeløyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 19-2 og 20-1

### SAKSUTGREIING:

#### Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om rammeløyve for riving av eksisterande brannskadd bustad og oppføring av ny einebustad med tilnærma same plassering på gbnr 51/57, Landsvik i Meland kommune. Saka omfattar søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA) og søknad om etablering av ny tilkomstveg. Vidare omfattar søknaden riving, miljøsanering, leidningsnett og grunn- og terrengarbeid, samt opparbeiding av interne vegar og parkering.

Ifølge matrikkelen vart parsellen etablert i 1957 og er om lag 5513 m<sup>2</sup>. Eksisterande bustad har eit matrikkelregistrert bruksareal på 164 m<sup>2</sup> BRA. Tiltakshavar har opplyst at eksisterande bustad er totalskadd etter brann. Ny bustad er omsøkt oppført med 155 m<sup>2</sup> BYA (inkludert parkeringsareal, 119+36) og 190 m<sup>2</sup> BRA. Det er søkt om høgdeplassering overkant golv på kote ca. + 17,1 og mønehøgde kote ca. + 24,5.

Eigedomen er tilkopla offentleg vassforsyning og har privat avlaupsordning (septiktank med sandfiltergrøft). Tiltaket inneber ikkje endring av dette.

Det vert vist til søknad med vedlegg journalført 12.1.2016.

## **VURDERING:**

### Nabovarsling:

Tiltaket og dispensasjonssøknaden ble 16.12.2015 nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje merknader til tiltaket.

### Høyring:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga, Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Statens vegvesen ved høyringsbrev dagsett 15.1.2016.

Statens vegvesen har ved skriv dagsett 27.12.2016 stilt seg positiv til stenging av eksisterande avkjørsel og etablering av ny trafikkisikker avkjørsel som omsøkt. Vegvesenet motsett seg heller ikkje dispensasjon med omsøkt plassering av bygg i høve til byggjegrense mot fylkesvegen.

### Plan- og lovgrunnlaget:

Gbnr 51/57 ligg i sin heilskap innanfor eit uregulert område som i KPA er avsett til landbruks-, natur og fritidsformål (LNF). For areala som er avsett til LNF-formål i KPA gjeld det eit generelt forbod mot tiltak som ikkje er naudsynt for «landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag», jf føresegn 3.1 til KPA.

Omsøkt tilkomstveg ligg delvis på gbnr 51/35,65, som òg er ein LNF eigedom med eksisterand fritidsbustad. Gjennom føresegna til KPA er denne eigedomen gitt status som LNF-spreidd fritidsbustad. Tiltaket krev ikkje handsaming etter jordlova § 9, då arealet tilkomstvegen skal nytte ikkje er registrert som dyrka eller dyrkbar mark i Markslagskart (AR5).

Tiltaket krev difor dispensasjon i samsvar med søknaden. Dispensasjonsvurderinga nedanfor omfattar alle sider ved omsøkt tiltak (bygg og tilkomstveg m.v.).

### 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. Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen sin vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8-12
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

### Omsynet til kommuneplanen sin arealdel, helse, tryggleik og tilgjenge:

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 elles å leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggjast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv. Sistnemnde omsyn har klare parallellar til dei omsyn som ligg bak det generelle forbodet i pbl. § 1-8 mot byggjetiltak i strandsona. Tiltaket i føreliggjande sak kjem ikkje i konflikt med byggjegrense mot sjø.

Pbl. § 19-2 vidarefører åtgangen til å gi dispensasjon som tidlegare var heimla i pbl. (1985) § 7, men inneheld ei klargjering og klar innstramming av vilkåra for å gi dispensasjon. Samstundes går det fram av lovforarbeida at særlege omsyn ofte gjer seg gjeldande der det er tale om gjenoppføring av tidlegare byggverk, jf. NOU 2005:12 pkt. 14.4.4.4 («*Gjenoppføring etter riving*»). Til dømes vil vilkåra for å dispensere frå gjeldande arealformål eller frå forbodet mot byggjetiltak i strandsona ofte vere oppfylte dersom eit byggverk er brannskadd eller i så dårleg forfatning at riving og gjenoppføring er meir føremålstenleg enn reparasjon og vedlikehald.

Det er fleire grunnar til at slike tiltak står i ei særstilling i høve til dispensasjon, mellom anna fordi det er tale om å oppretthalde ei allereie lovleg etablert bruk, samt at alternativet gjerne vil vere at byggverket gradvis forfell og blir både ubrukeleg for eigar og skjemmande for omgjevnadane. Kommunen kan like fullt stille vilkår for slik dispensasjon, til dømes at det nye bygget ikkje blir vesentleg annleis enn opphavleg bygg eller at plasseringa av det det nye byggverket tilpassast omgjevnadane.

Med tilvising til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden frå tiltakshavar, finn administrasjonen at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt i saka. Administrasjonen vurderer at dei særlege omsyn som det er gjort greie for over – i høve til riving og gjenoppføring – gjer seg gjeldande i denne saka.

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at gjenoppføring av bustad med nokolunde same utforming og storleik som eksisterande bygg på gbnr 51/57 ikkje vil verke negativt inn på LNF-omsyn i større utstrekning enn det som er tilfellet i dag. Tiltaket vil heller ikkje ha nemneverdige, negative verknader for miljø-, natur- eller landskapskvalitetane på staden, men vil snarare betre det visuelle uttrykket, ettersom eksisterande bygg er brannskadd.

Ny tilkomstveg inneber ei forbetring av trafiktryggleiken på staden, jf. uttale frå Statens vegvesen.

### Naturmangfoldloven (nml.) §§ 8 – 12:

Det er ikkje særskilte registrerte naturverdiar på staden. I høve til dei omsyn og føremål som nml. er meint å ta i vare ser ikkje administrasjonen at desse vert skadelidande eller sett til side ved gjennomføring av det omsøkte tiltaket. I høve til prinsippa i nml. §§ 8 – 12 om utøving av offentleg mynde har administrasjonen følgjande vurdering:

- Det omsøkte tiltaket inneber ei forholdsvis avgrensa utviding av eksisterande bygning på eigedomen. Administrasjonen meiner at føreliggjande dokumentasjon gir eit tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag som er på eit rimeleg nivå i høve til saka sin karakter, jf. nml. § 8.
- Administrasjonen vurderer at det ligg føre nok kunnskap om tiltaket sine verknader på naturmiljøet til at «føre-var-prinsippet» er tilstrekkeleg ivareteke, jf. nml. § 9.

- Gjennomføringa av det omsøkte tiltak vil ikkje føre til auka belastning på naturmiljø eller økosystem, jf. nml. § 10.
- I utgangspunktet ser ikkje kommunen at gjennomføring vil føre med seg kostnader knytt til skade på naturmiljø, men det vil uansett liggje som ein føresetnad av tiltakshavar skal ta tilstrekkeleg omsyn og har ansvar (§ 11).
- Ved gjennomføring av tiltak knytt til grunnarbeid og oppføring av bygg vert det føresett at tiltakshavar tek i vare miljøet.

Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at verken omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå eller omsyna bak loven si føremålsføresegn blir sett vesentleg til side ved dispensasjonar som omsøkt. Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene. Vilkåra for å gi dispensasjon frå KPA sitt forbod mot tiltak i LNF-områda er etter dette til stades, jf pbl § 19-2.

Parkering, utforming, utsjånad, plassering, høgde og avstand til nabogrenser:

Tiltaket, bygg og tilkomstveg, skal plasserast som vist på vedlagte situasjonsplan og profildeikningar journalført motteke 12.1.2016. Tiltaket skal i tillegg utformast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke same dato.

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 KPA.

Kommuneplanen krev at einebustader skal ha parkeringsdekning for to bilar. Vedlagt situasjonskart viser at eigedommen stettar kravet. Bustaden er i samsvar med lova og KPA sine krav til utnyttingsgrad, parkering og utandørs opphaldsareal, jf. høvesvis Byggteknisk forskrift (TEK10) § 1-2 andre ledd og føresegnene til KPA.

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Ansvar:

Det ligg føre følgjande erklæringar om ansvar:

<b>Føretak:</b>	<b>Godkjenningssområde for ansvar og funksjon:</b>
Arkoconsult AS Org.nr 985 477 647 Sentral godkjenning	SØK, (tkl 1) PRO, arkitektonisk utforming og brukbarhet (tkl 1)

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

Tilkomstveg:

Det ligg føre erklæring om rett til etablering og bruk av tilkomstveg som omsøkt over gbnr 51/35,65.

Det blir stilt vilkår om at godkjent løyve til avkjørsel frå Statens vegvesen er dokumentert før det blir gitt igangsettingsløyve, jf pbl § 27-4. Som vilkår for bruksløyve til ny bustad krev kommunen dokumentasjon for at eksisterande tilkomstveg er blitt stengt.

#### **VEDTAK:**

«Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, jf § 11-6 dispensasjon frå rettsverknadene til kommuneplanen sin arealdel (arealføremålet LNF) for riving av eksisterande bustad og oppføring av ny bustad på gbnr 51/57 i Meland kommune. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med omsøkt tiltak på eigedomen og omfattar ny tilkomstveg over gbnr 51/35,65.

Vidare gir Meland kommune medhald av plan- og bygningslova § 20-1, jf § 21-4, rammeløyve for riving av eksisterande brannskadd bustad, oppføring av ny einestad og etablering av ny tilkomstveg på gbnr 51/57 i Meland kommune i samsvar med søknad med vedlegg journalført 12.1.2016.

Plasseringa av tiltaket skal vere som vist på vedlagt situasjonsplan journalført motteke 12.1.2016 og med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm. Minstekravet på 4m til nabogrenser er likevel absolutt, jf pbl § 29-4.

Topp overkant golv og topp mønehøgde skal vere på respektivt kote 17,1 og 24,5 moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm, jf vedlagt situasjonsplan og snitteikningar journalført motteke 12.1.2016. For utforming av tiltaket elles vert det vist til vurderinga over og vedlagte plan-, fasade- og profildeikningar journalført motteke same dato.

Vilkår for igangsettingsløyve:

- Dokumentasjon av godkjent løyve til avkjørsel frå Statens vegvesen.

Vilkår for bruksløyve til ny bustad:

- Dokumentasjon for at eksisterande tilkomstveg er stengt.

Plassering av bygg på tomte 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 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 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 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.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad  
konsulent byggjesak

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

**Vedlegg:**

teikningar  
kart,teikningar og bilder

**Kopi til:**

Kaj Alexander Johnsen

Skjelangervegen 5917  
408

ROSSLAND

**Mottakere:**

Arkoconsult AS

Pb 103 5291

VALESTRANDSFOSSEN