



Vasco Martins Barradas og Gro Nytn  
Schrøverhaugen 4  
5918 FREKHAUG

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/335 - 16/5728

Saksbehandlar:

Tore Johan Erstad

tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:

07.04.2016

## Godkjenning - GBNR 23/475 - Søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad og byggjegrænse - Løyve til oppføring av tilbygg

**Administrativt vedtak. Saknr: 73/2016**

**Tiltakshavar:**

Vasco B. Martins og Gro R.H. Nytn

**Søknadstype:**

Søknad om dispensasjon og løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1, jf § 20-2, jf § 20-4 bokstav a

### **SAKSUTGREIING:**

#### Omsøkt tiltak:

Det er søkt om løyve til oppføring av tilbygg oppgjeve til 32,04 m<sup>2</sup> BYA og 43,62 m<sup>2</sup> BRA. Tilbygget har to målbare etasjar og skal på hovudplan nyttast til bod, kontor og opphaldsrom. Nytt loftsareal skal nyttast til to nye soverom. Plassering og utforming av tiltaket er skildra gjennom situasjonsplan og plan-, snitt- og fasadeteikningar vedlagt søknaden.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad og byggjegrænse i reguleringsplanen, jf vurderinga nedanfor.

Det vert elles vist til søknad med vedlegg journalført motteke 3.2.2016. Søknaden om dispensasjon er gjennom skriv dagsett 12.1.16 grunnsett slik av tiltakshavar [utdrag]:

«Etter at talet på personar i hus haldninga har auka til fem, er huset sin rommelighet på grensa til 'trangt', i følge Statistisk sentralbyrås sin definisjon. Behovet for meir plass kan løysast med eit tilbygg.

---

#### **Postadresse**

postmottak@meland.kommune.no  
Postboks 79, 5906 Frekhaug  
Besøksadr: Havnevegen 41 A  
5918 Frekhaug

#### **Kontakt**

www.meland.kommune.no  
Telefon +47 56 17 10 00  
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722  
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: [www.nordhordlandskart.no](http://www.nordhordlandskart.no)

Graden av utnytting ved planlagt tilbygg med BRA 43,62m<sup>2</sup> vil auke frå 20,1%-BRA til 27,4%-BRA, og vil då overstige med 2,4% frå 25%-BRA (TU)jf. Reguleringsplan for Frekhaug senter/vest § 3 e. Vil her nemne at fleire naboeigendomar i feltet har over 28%-BRA i grad av utnytting.

Å byggje mot Fylkesveg 564 kan utsetje oss for meir trafikkstøy, men dette vil bli tatt omsyn til ved lydisolert konstruksjon etter nyare forskriftskrav.

Borna trives i nabolaget kor dei har jamnaltra vener, og det å fortsette å bu her kan bidra til ein trygg oppvekst og godt lokalmiljø. Skule, barnehage og andre aktivitetar er i gangavstand, og fører til at bilbruken ikkje er så stor som den kan bli om vi måtte flytte for å få meir plass. Dette meiner vi er positivt for trafikksituasjonen i kommunen.

Tiltaket gjer at soverommet på 1.plan blir skjerma frå støysona og elles at huset sin byggestil vert beholden.

I plan- og bygningsloven kap. 1 § 1-1, heiter det bl.a. at 'loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner'.

Dersom Meland Kommune ønskjer at dette bustadfeltet skal vera attraktivt for familiar å busetje seg i, må enkelte dispensasjonar bli gitt.

Fordelane med å gi dispensasjon til tiltaket er klart større enn ulempene. Vi kan ikkje sjå at plankrav er vesentleg tilsidesett ved ei godkjenning av tiltaket, og heller ikkje at tiltaket gir negative konsekvensar for omliggande, private eller offentlege interesser.»

Søknaden om dispensasjon frå regulert byggjegrænse er grunngjeve med behov for støysikring av bustaden, jf supplerande informasjon motteke 4.4.2016. Tiltakshavar har opplyst at dei opplever ulemper knytt til trafikkstøy i dag og at Statens vegvesen har avslått tiltak mot støy. Gjennom oppføring av tilbygget kan tiltakshavar oppnå både plassutviding og betre støytilhøve i bustaden.

## **VURDERING:**

### Nabovarsling og høyring:

Dispensasjon og tiltak ble nabovarsla i perioden 14.1.16 – 18.1.16 i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje merknader til tiltaket frå naboar.

### 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 vore 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.

### Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 23/475 er ein regulert bustadeigedom (Reguleringsplan for Frekhaug senter/vest, arealplanid 125619951011) som i matrikkelen er registrert med storleik på om lag 601 m<sup>2</sup>. Bustaden er ein vertikaldelt tomannsbustad, der andre halvdel av tomannsbustaden står på gbnr 23/476.

Eigedomen ligg innanfor det som i arealplankartet til reguleringsplanen er angitt som område B4. Høgste tillate utnyttingsgrad for eigedomen er 25 %-BRA, jf § 3 bokstav e i planføresegna. Reguleringsplanen inneheld òg byggjegrænse mot riksveg 564.

Vidare vil tilbygget i sin heilskap bli oppført i raud støysone i kommuneplanen sin arealdel. I denne sona seier føresegn 4.1.2 til kommuneplanen sin arealdel at det ikkje er «tillate å føre opp nye bygg som skal nyttast til føremål som er vare for støy». Og vidare at tiltak på «...eksisterande bygningar kan gjerast, men auke i bruks- eller bueningar» ikkje vert tillate. Omsøkt tiltak krev ikkje dispensasjon frå føresegn 4.1.2.

#### 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.

Reguleringsplanen si føresegn om utnyttingsgrad innanfor byggjeområde B3 er først og fremst vedteke for å sikre at bustadtomtene i planområdet får tilstrekkeleg uteopphaldsareal og at bygningsmassen i feltet ikkje vert for konsentrert. Bruk av %-BRA som berekningsmåte er i så høve eit godt eigna planverktøy der kommunen ynskjer å styre storleiken på bygningsmassen av omsyn til belastningane på omgjevnadene. Byggjegrænsa i planen har mellom anna som formål å hindre negative konsekvensar av trafikkstøy. Det er same grunngeving som ligg bak forbodet mot nye bygg i raud støysone.

Med tilvising til grunngevinga i dispensasjonssøknaden frå tiltakshavar, finn administrasjonen at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt i saka.

Oppføring av omsøkte tilbygg legg etter administrasjonen sitt syn til rette for ei hensiktsmessig utnytting av tiltakshavarar eigedom, som ikkje kjem vesentleg i konflikt bak omsyna til utnyttingsgraden og byggjegrænsa i reguleringsplanen. Det avgjerande argument for kommunen er at tiltaket på ein god måte legg til rette for støysikring av eksisterande bustad, noko som vil vere ein fordel ved noverande og framtidig bruk av bustaden, jf pbl § 1-1. Utnyttingsgraden vil ikkje bli vesentleg høgare enn reguleringsplanen uansett opnar for (om lag 27 %BRA), og det er tidlegare gitt dispensasjonar frå utnyttingsgraden i det aktuelle planområdet.

Etter administrasjonen sitt syn har tiltakshavar vidare sannsynleggjort at fordelane ved å gi dispensasjon er større en ulempene, idet det vert vist til grunngevinga i søknaden i sin heilskap.

#### Planløyising og utsjånad:

Plan- og bygningslova § 29-2 (visuelle kvalitetar) har følgjande ordlyd:

«Ethvert 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».

Omsynet til estetikk er styrka i lovverket dei seinare åra. Krav til estetikk kjem i plan- og bygningslova til uttrykk i både i formålsparagrafen, kapittelet om kommuneplan, kapittelet om reguleringsplan og i byggesaksdelen.

Vurderinga av dei visuelle kvalitetane ved eit tiltak høyrer under kommunen sitt forvaltningsskjønn. Dersom estetiske krav ikkje blir vurdert som oppfylt, vil dette kunne vere grunnlag for avslag. Avgjerda av om eit tiltak stettar krava til visuelle kvalitetar skal vurderast ut frå faglege kvalitetsnormar, ikkje personlege oppfatningar av om eit tiltak er pent eller stygt.

Administrasjonen var på synfaring i saka 16.3.2016. Vurderingane og avgjerda i saka er bygd på inntrykka frå synfaringa og opplysningane i søknaden. Administrasjonen vurderer at tilbygget i seg sjølv i seg sjølv har tilstrekkeleg gode visuelle kvalitetar i dette tilfellet.

Administrasjonen har vurdert å avslå tiltaket med heimel i § 29-2, fordi søknaden gjeld tilbygg til ein tomannsbustad i eit område med einsarta utforma bygg. Kommunen er skeptisk til å opne for ein praksis med tilbygg til desse bustadene. I området er det totalt ni tomannsbustader. Fem av desse er bygd likt som tiltakshavar sitt bygg. Resterande fire har ei noko anna utforming av inngangspartiet.

Når administrasjonen likevel godkjenner tiltaket er dette på bakgrunn av ei konkret vurdering av at § 29-2 ikkje gir heimel for avslag. Avgjerda byggjer på ein samla og konkret vurdering av konsekvensane for estetikken på staden, der saka mellom anna har vore drøfta med arkitekt i kommunen. Kommunen vurderer at tiltaket i naudsynt grad er tilpassa eksisterande bygg og omkringliggjande bygg og omgjevnader.

På denne bakgrunn konkluderer administrasjonen med at tiltaket har forsvarleg planløyising og arkitektonisk utforming, jf. pbl. §§ 29-1 og 29-2.

#### Plassering av tiltaket, høgde og avstand frå nabogrense:

Tiltaket skal plasserast og oppførast som vist på vedlagte situasjonskart og plan- og fasadeteikningar journalført motteke 2.1.2016. Tiltaket er med dette i samsvar med føresegnene i pbl. § 29-4 om plassering, høgde og avstandskrav.

#### **VEDTAK:**

”Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 dispensasjon frå § 3 i føresegnene til *Reguleringsplan for Frekhaug senter/vest* for oppføring av tilbygg til eksisterande bustad på gbnr 23/475 i Meland kommune, jf. søknad om dispensasjon journalført motteke 1.2.2016.

Vidare gir Meland kommune i medhald av pbl § 20-2, jf 21-4 løyve til oppføring av tilbygg for utviding av eksisterande bustad på gbnr 23/475, jf. søknad om tiltak stempla motteke 21.12.2015.

Tiltaket skal utførast i samsvar med vedlagte situasjonskart og plan- og fasadeteikningar journalført motteke 1.2.2016. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gitt i eller i medhald av Plan- og bygningsloven og avsluttast med søknad om ferdigattest, jf pbl § 21-10.

Opplysningane i søknaden om bygning, areal og tiltakshavar vert registrert i matrikkelen, jf Matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustadar og adresse.

Dersom tiltaket ikkje blir sett i gong innan tre år etter at dispensasjon og løyve vart gitt, fell både dispensasjon og løyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn to år, jf pbl. § 21-9.

\*\*\*\*\*

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 vert underretta om dispensasjonsvedtaket for vurdering av klagerett.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad  
konsulent byggjesak

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

**Vedlegg:**

Situasjonskart  
Innvendige teikningar  
Utvendige teikningar

**Mottakere:**

**Mottakere:**

Vasco Martins Barradas og Gro  
Nytun

Schrøverhaugen 4 5918

FREKHAUG