



Gamle 3 hus AS  
Bellgården 1  
5003 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 16/2860 - 17/10989

Saksbehandlar:  
Marianne Aadland Sandvik  
marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.  
no

Dato:  
31.05.2017

## Godkjenning - GBNR 5/81 - Rammeløyve til oppføring av anneks og vinterhage - Fløksand

**Administrativt vedtak. Saknr: 147/2017**

**Tiltakshavar:** Anne Kristin Molstad og Eilif Stene  
**Ansvarleg søkjar:** Gamle3hus AS avd Utmark v/Helge Furnes Samuelsen  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-3.

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak:

Gamle3hus AS avd Utmark v/Helge Furnes Samuelsen har på vegne av tiltakshavar, Anne Kristin Molstad og Eilif Stene, søkt om rammeløyve for oppføring av anneks med vinterhage på gbnr. 5/81, Fløksand.

Søknad om rammeløyve var journalført motteke den 7.3.2017, saman med søknad om dispensasjon.

Utval for drift og utvikling gav dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, arealformålet landbruk, natur og friluft, og frå grensa på maksimal storleik på fritidsbustadar på 120 m<sup>2</sup> BRA for oppføring av 121,8 m<sup>2</sup> BRA i møte den 25.4.2017, saksnr. 42/2017.

Tiltaket er oppgitt med samla bygd areal (BYA) på 78,3 m<sup>2</sup>, og med bruksareal (BRA) på 62,2 m<sup>2</sup>. Samla utnytting av eigedomen er berekna til 10,9 %. Tillat utnytting etter arealdelen til kommuneplanen er 20 %, jf. føresegn 1.6.14 pkt 4.

### Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla utan merknadar. Administrasjonen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

### Lov- og plangrunnlag:

Den omsøkte egedomen er uregulert, men sett av til landbruk, natur- og friluftsområde (LNF-område) i arealdelen til kommuneplanen (KPA). Ettersom egedomen er bebygd med ein fritidsbustad og ligg i tabell 9.1 til føresegn 3.2.3 til KPA, har den status som LNF-spreidd fritidsbustad.

Oppføring av anneks med vinterhage er ikkje i samsvar med LNF-formålet på grunn av storleiken, jf. føresegn 3.2.1 til KPA. Omsøkt plassering kjem i tillegg i konflikt med fastsett byggjegrense mot sjø i KPA. Omsøkt storleik inneber også at egedomen vil vere bebygd med 121,8 m<sup>2</sup> BRA, som er i strid med KPA si grense på 120 m<sup>2</sup>. Utval for drift og utvikling gav i møte den 25.4.2017, saksnr. 42/2017, dispensasjon frå nemnde tilhøve.

### Plassering, høgd og avstand til nabogrense:

Det følgjer av pbl § 29-4 første ledd at kommunen skal godkjenne byggverket si plassering, medrekna høgdeplassering, og byggverket si høgd.

Omsøkt høgd på fritidsbustaden er i samsvar med føresegn 1.6.14 pkt. 5 si grense på 8 meter mønehøgd, og kan difor godkjennast.

Vidare følgjer det av pbl § 29-4 andre ledd at byggverk skal ha ein avstand frå nabogrense på ikkje under 4 meter. Omsøkt plassering kjem på enkelte punkt nærare nabogrensa enn 4 meter. Ettersom eigar av gbnr. 5/80, Ragnhild Bull, har samtykka til omsøkt plassering, kan kommunen likevel godkjenne plassering som omsøkt, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a). Plassering skal vere som vist på vedlagte situasjonskart, journalført motteke 7.3.2017.

Bygget skal plasserast som omsøkt, i forlenginga av eksisterande anneks. Kommunen kan difor godkjenne omsøkt høgdeplassering, jf. pbl § 29-4 første ledd.

### Planløyising og visuelle kvaliteter:

Tiltaket skal oppførast i samsvar med teikningar journalført motteke 7.3.2017. Kommunen vurderer at tiltaket stettar krava i pbl §§ 29-1 og 29-2.

### Tekniske krav:

Det følgjer av pbl § 29-5 første ledd at «*[e]thvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø, energi og bærekraftighet, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas.*» Andre ledd legg til grunn at «*[b]ygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt.*»

Pbl § 29-5 fjerde ledd gir departementet heimel til å stille nærare tekniske krav til tiltak ved forskrift. Nærare krav er stilt i byggtknisk forskrift (TEK10). TEK10 kapittel 14 stiller energikrav.

Det er søkt om løyve til å fråvike TEK10 sine krav til energieffektivitet, jf. TEK10 §§ 14-2 og 14-3.

Pbl § 31-2 gjev heimel til å fråvike TEK10 ved tiltak på eksisterande byggverk. Fjerde ledd legg til grunn at «[k]ommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav utan uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.»

Spørsmålet er om eksisterande anneks kan byggjast om til anneks med tilhøyrande vinterhage og tilpassast tekniske krav utan «uforholdsmessige kostnader». Viss slik tilpassing vil medføre uforholdsmessige kostnader, blir spørsmålet om fråviket er «forsvarlig» og «nødvendig» for å sikre hensiktsmessig bruk. I så fall kan det gis løyve til å fråvike tekniske krav.

TEK10 § 14-2 legg til grunn eit netto energibehov for ulike bygningar, og føreset at krava i § 14-3 vert oppfylte. § 14-3 angjev minimumskrav til energieffektivitet for å sikre ein akseptabel kvalitet.

Det omsøkte annekset er ikkje stort og vart oppført i 1989. Vinterhagen er omsøkt som eit tilbygg til det eksisterande annekset, men det skal ikkje utførast arbeid på annekset. Administrasjonen er einig med ansvarleg søkjar i at det difor vil medføre uforholdsmessige kostnader om ein skal byggje om annekset slik at det oppfyller TEK10 kapittel 14. Ettersom vinterhagen som skal førast opp vil oppfylle TEK10 og eksisterande anneks berre vert brukt sporadisk om sommaren, finn vi at det er forsvarlig og nødvendig å gi fritak frå TEK10 kapittel 14 for annekset, jf. pbl § 31-2 fjerde ledd.

#### Ansvar:

Ansvarleg søkjar, Gamle3hus AS avd Utmark (org.nr. 994377205), har i søknad bekrefta at heile tiltaket vil bli belagt med ansvar, slik at alle krav etter plan- og bygningslova blir fylgt. Kommunen legg dette til grunn, jf. pbl § 23-4.

#### **VEDTAK:**

*«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a) og § 21-2 femte ledd rammeløyve til oppføring av anneks med vinterhage på gbnr. 5/81, Fløksand, i samsvar med søknad med vedlegg, journalført motteke 7.3.2017.*

*Plassering skal vere som vist på vedlagte situasjonskart journalført 7.3.2017.*

*Om utforminga av tiltaket vert det vist til vurderinga over og vedlagte snitt- og profiltekingar journalført 7.3.2017.*

*Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, så fram det ikkje er gitt unntak gjennom fritak eller dispensasjon.*

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

*Dei opplysningane om byggjetiltak 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.*

*Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at byggjeløyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert 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. 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.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik  
Juridisk rådgjevar byggjesak

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

**Vedlegg:**

Innvendige teikningar

**Kopi til:**

Eilif Stene

Øyjordsveien 21 5038

BERGEN

**Mottakere:**

Gamle 3 hus AS  
Gamle3hus AS

Bellgården 1  
Helge Furnes  
Samuelsen

5003  
5003

BERGEN  
BERGEN