



Fjeldstad & Sandvik Tømrerteam AS  
Vestbygdvegen 56  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 17/2644 - 18/556

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

Dato:  
11.01.2018

## Godkjenning - GBNR 10/22, Hjertås - Dispensasjon og løyve på vilkår - Bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad

**Administrativt vedtak. Saknr: 04/2018**

**Tiltakshavar:** Jan Nøkleby og Silje Fanebust  
**Ansvarleg søkjar:** Fjeldstad & Sandvik Tømrerteam AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

### SAKSUTGREIING:

#### Saka gjeld:

Tiltakshavar, representert ved ansvarleg søkar Fjeldstad og Sandvik Tømrerteam AS, har søkt om bruksendring av hytte til heilårsbustad på gbnr 10/22 i Meland kommune, jf plan- og bygningslova § 20-1 bokstav d. Søknaden omfattar fritak frå TEK17 på nærare skildra punkt, jf pbl § 31-2, 4. ledd.

Saka omfattar vidare søknad om dispensasjon frå avstandskravet mot nabogrense i pbl § 29-4, og gjeld oppføring av terrasse mot eigedomane gbnr 10/1 og 10/225 med minsteavstand 1 meter. Søknaden inneber fjerning av leveggjar på denne terrassen og etablering av rekkverk til erstatning for levegg, jf fasadeteikningar vedlagt søknaden.

Søknaden er journalført motteke 13.12.2017, supplert med ansvarsrett for prosjektering og oppdatert gjennomføringsplan motteke 10.01.2018.

#### Nabovarsling:

Søknaden er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Eigar av naboeigedomane gbnr 10/1, 10/225 og 10/224 har hatt merknader til tiltaket. Naboane meiner at tiltakshavar i utgangspunktet må halde seg til avstandskravet på 4 meter, men har akseptert plassering inntil 2 meter frå grensa mot høvesvis gbnr 10/1

og 10/225 på føresetnad om brannsikring, samt at tiltaket ikkje vil innebære restriksjonar eller meirkostnader ved framtidig utnytting av gbnr 10/225 (ubygd regulert bustadtomt).

Tiltakshavar har kommentert nabomerknadene slik:

«Vi ber om at ein ser vekk i fra nabomerknadene og henviser til vår dispensasjonsøknad (B-1) om at terrassen er 1-meter i frå nabogrensa. Dette for å slippe å flytte hovedbærebjelken ved reduksjon av terrassen. Denne må flyttes om terrassen blir liggende 2-meter frå nabogrensa. Det må uansett gjerast brannhemmende tiltak på terrasse dekke og terrasserekkverk om den ligger 1-meter eller 2-meter i fra nabogrensa».

Administrasjonen sitt syn på nabomerknadene går fram av dispensasjonsvurderinga nedanfor.

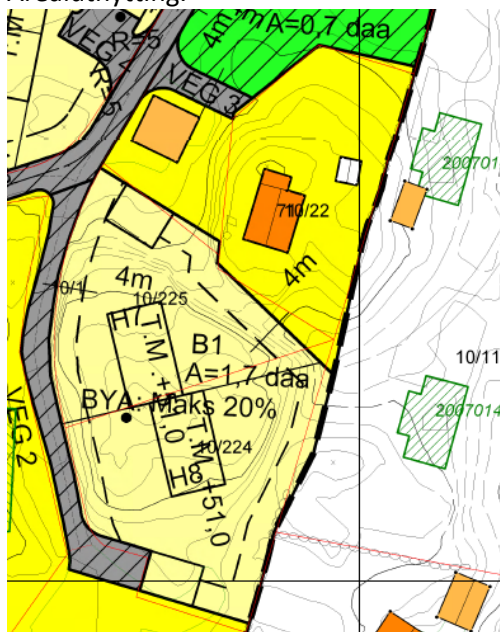
## VURDERING:

### Plan- og lovgrunnlag:

Eigedomen gbnr 10/22 er i følgje matrikkelen på ca 842 m<sup>2</sup>. Eigedomen er omfatta av «Reguleringsplan for bustadområde Holme gnr 10 bnr 1 m.fl.» (arealplanid 125620060001). Der er den regulert til bustadformål i arealplankartet.

Nedanfor er vist utsnitt av reguleringsplankartet som viser omsøkt eigedom samt naboeigedomane gnr 10 bnr 224 og 225 (bustadområde B1), samt rettsleg bindande føresegner for bustadområde B1.

### Arealutnytting:



### Føresegner:

- § 3.1 Tillat tomteutnyttelse : BYA maks. 20 %. Dette inkluderer garasje /carport og andre byggverk som har bebygd areal pr. definisjon.
- § 3.2 Husene kan oppføres i to etasjer. (NS 3940 skal følges).
  - 3.2.1. Hus 1 – 2 skal ha max. mønehøyde på C + 40,0 m. og hus 3 – 4 skal ha max mønehøyde på C + 42,2 m
  - 3.2.2 Hus 7 – 8 skal ha max. mønehøyde på C + 51,0 m.
  - 3.2.3. Hus nr. 9 skal ha max. mønehøyde på C + 36,0 m.
  - 3.2.4. Hus nr. 10 skal ha max. mønehøyde på C + 35,0 m.
  - 3.2.5. På gnr. 10 bnr. 28 kan det byggjast/etablerast ein einebustad som erstating for eksisterande hytte. Det skal bare bygges to-mannsbustader i felt B3.
- § 3.3 Husene skal ha saltak med fall mellom 27° og 38°. Tekkes med tegl eller betongtakstein med profil lik teglpannens.
- § 3.4 Plassering og monteretning er vist på reguleringskartet. Kommunen kan gi tillatelse til mindre justeringer av bygningers plassering og angitte cotehøyder. Max. mønehøyde = 9,00m. Max gesimshøyde =. 4,50m. Ved søknad om byggeløyve skal det utarbeides situasjonsplan som viser hus- og garasjeplassering, samt biloppstillingsplasser, gjerde, murer og ivaretakelse av eksisterende natur og terreng.
- § 3.5 Frittliggende garasjer skal være tilpasset huset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan også bygges som en del av huset. Det skal være 1,5 biloppstillingsplass for hver bolig.

Administrasjonen vurderer at omsøkt bruksendring er i samsvar med arealformålet bustad i reguleringsplan. Søknaden krev ikkje dispensasjon frå reguleringsplanen.

Søknaden omfattar søknad om godkjenning (legalisering) av terrasse som tilbygg til ny bustad. Plan- og bygningslova § 29-4 andre ledd har slik ordlyd:

«Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter».

I denne saka er kravet til plassering som utgangspunkt 4 meter frå nabogrense. Det er søkt om plassering av terrassen inntil 1 meter frå nabogrense mot 10/1 og 10/225. Det ligg ikkje føre avstandserklæring frå naboeigedomane, som i staden har stilt krav om plassering på det næraste 2 meter frå grensene. Tiltaket krev difor dispensasjon frå avstandskravet i pbl § 29-4, slik tiltakshavar har søkt om.

#### Dispensasjon:

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.

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl. § 19-2; sjå særleg andre og tredje ledd:

*«Dispensasjon kan ikke gis dersom 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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

*Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.»*

Dispensasjonssøknaden er i vedlegg til søknaden grunngitt slik:

«Eiendommens eksisterende hus/hytte (oppført i 1947) har ein minste avstand frå nabogrense på 3,7 m, mens tilhørende terrasse her per dags dato ein avstand frå nabogrense på **0 m**. Tiltakshavar vil auke denne avstanden til **1 m** fra nabogrensa ved å korte ned nåværende terrasse. Sjå vedlagt situasjonsplan D-1.

Det er ønskelig at terrassen ikkje kortes meir ned enn dette for at tiltakshaver kan bevare uteplassen tilnærmet sånn som den er i dag».

Som ledd i kommunen si handsaming av føreliggjande søknad har administrasjonen vore på synfaring. Vurderinga nedanfor byggjer på inntrykka frå synfaring og opplysningane i saka elles.

Det sentrale omsynet ved dispensasjonsvurderinga gjeld sikkerheit mot brannsmitte og eventuelle meirkostnader for naboeigedomane ved framtidig utnytting av desse. Etter synfaring vurderer kommunen at andre naboomsyn som lys og utsikt ved påreknaleg utnytting av naboeigedomane i samsvar med gjeldande reguleringsplan, jf ovanfor under plangrunnlaget, ikkje blir negativt ramma.

Kommunen meiner at tiltakshavar må ha ansvaret for å oppfylle branntekniske krav, slik at desse ikkje blir overført til nabo. Kommunen har høve til å sette vilkår om at tiltakshavar oppfyller særskilte brannverntiltak, sjå Pedersen mfl. «Plan- og bygningsrett» side 404. Kommunen sett difor vilkår for løyve i samsvar med dette, jf vedtaket nedanfor, og vurderer at tiltaket på denne føresetnad ikkje kjem vesentleg i

konflikt bak omsyna i § 29-4, 2. ledd. Dette er for så vidt i samsvar med det tiltakshavar gjennom søknaden har sagt seg villig til å gjere.

Med tilvising til ovannemnde og grunngevinga i dispensasjonssøknaden vurderer administrasjonen vidare at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene. Tiltaket legg til rett for hensiktsmessig utnytting av gbnr 10/22 i samsvar med behovet til eigedomen, mellom anna å ved leggje til rette for gode utomhusareal.

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

#### Tiltak på eksisterande bygg – Fritak i medhald av pbl § 31-2, 4. ledd:

I samband med handsaming av søknaden skal kommunen – i samsvar med plan- og bygningslova – sjå til at bygget er av ein slik teknisk kvalitet at ein kan bu på staden heile året, jf pbl. § 31-2.

Søknaden gjeld bruksendring av heile bygget. I utgangspunktet følgjer det då av pbl § 31-2, første ledd at *heile* bygget skal stette dagens krav til byggverk i samsvar med TEK17, men det er høve til å søke om fråvik (ikkje dispensasjon) for ein skilde krav som det vil vere uforholdsmessig kostbart å oppgradere til dagens krav, dersom bygget likevel har forsvarlege løysingar og legg til rette for hensiktsmessig bruk.

Ved skriv dagsett 13.12.2017 har ansvarleg søkar søkt om fritak i medhald av pbl § 31-2, 4. ledd. Det er gitt følgjande opplysningar [utdrag]:

#### **«§ 12-7 Krav til utforming av rom og annet oppholdsareal**

Dagens forskrift har eit krav til romhøyde på 2,4m, romhøyden i tiltaket er 2,3 5m. For å tilfredsstille dagens krav må heile loftsetasjen heves 5 cm. Kostnaden for å tilfredsstille dette krave vil bli store.

#### **§ 12-13 Dør, port og lignende**

Dagens krav til dører internt i boenheter skal ha fri breidde på minimum 0,76m. dører internt i tiltaket har fri breidde på 0,7m. For å tilfredsstille dagens krav må dørene byttes, det må gjerast ombygginger i bærende konstruksjoner, samt inngrep på bad med tanke på membran og fliser. Kostnaden for å tilfredsstille dette kravet vil bli betydelige.

#### **§§ 14-1 til 14-3 Energi**

Da bygget ble bygget i 1947, tilfredsstilte det den tids forskriftskrav med 100mm mineralull i vegger, 150mm i bjelkelag og i himling. Seinere er skråtak på loft etterisolert og har i dag 250mm mineralull. Tilbygget som blei oppført i 2003 har vegger med 150mm mineralull og himling med 25 0mm mineralull. Komfortmessig og økonomisk fungerer bygget fortsatt godt uten å gjera nødvendige tiltak.

Vegger:

Dagens forskrift krever generelt etter preaksepterte løysing ein isolasjonstykkelse i yttervegg på 250mm. Teknisk sett er det vanskelig å øke vegg tykkelsen såpass. Då ytterveggene på den eldste delen av bygget er forblendet med tegl steins mur, er det meget omfattende å etterisolere veggene på utsiden, dette ville også gått utover byggets tak utstikk og store utkragninger over grunnmur. På grunna av husets konstruksjon vil kostnadene bli svært store.

Dersom økningen tas på innside av ytterveggen, vil rommene bli vesentlig redusert i areal og tekniske installasjoner må legges om.

Himling:

Dagens forskrift krever generelt etter preaksepterte løysing ein isolasjonstykkelse i himling/skråtak på 350 mm. Teknisk sett kan ein etter isolere frå utsiden, men då må takteking tas av og det vil øke mønehøyden på bygget. Dette ville fått store kostnader. Dersom økningen tas på innside av ytterveggen, vil rommene fått vesentlig redusert takhøyde og tekniske installasjoner må legges om.

**Generelt:**

Bygget fremstår som eit brukervennlig og varmt hus med gode trekkfrie vinduer. Pga. varmepumpe er energikostnadene lave.

Det er ikkje gjort noko forsøk fra vår side å tallfeste kostnadene ved ein oppgradering, men all vår erfaring seier at det vil bli mindre kostbart å bygge nytt enn å oppgradere eksisterende bygg. Dette begrunner vi med at for å kunne oppgradere bygget til forskriftskrav, må store deler av bygget demonteres/rives og så bygges opp igjen. Innen for rammene av den eksisterende bygningsstruktur, vil dette vera svært lite rasjonelt. Bygget står der i dag. Økonomisk sett kan det vanskelig forsvares å erstatte et godt fungerende, men gammelt bygg, med eit nybygg.»

På bakgrunn av opplysningane frå tiltakshavar vurderer administrasjonen at bygget har ein forsvarleg teknisk standard, som er hensiktsmessig og i naudsynt grad tilpassa omsøkt bruk. Og vidare at det vil vere uforholdsmessige kostnader knytt til oppgradering til TEK17. Vilkåra for å gi fritak i pbl § 31-2, 4. ledd, blir på bakgrunn av opplysningane frå tiltakshavar vurdert å vere oppfylt.

Plassering og utforming av tiltaket:

Utføring av tiltaket skal vere som vist på situasjonsplan og fasade-, snitt- og planteikningar motteke 13.12.2017.

Utnyttingsgrad, parkering, utandørs opphaldsareal og tilknytning til infrastruktur:

Det går fram av søknaden at bruksendringa ikkje endrar utnyttingsgrad eller tilhøva til parkering og utandørs opphaldsareal. Reguleringsplanen sine krav til desse tilhøva er stetta.

Ansvarsrettar:

Det er erklært ansvar for følgjande funksjonar:

<b>Føretak:</b>	<b>Godkjenningsområde for ansvar og funksjon:</b>
Fjeldstad & Sandvik TømrerTeam AS Org.nr 994 631 861	SØK og PRO, heile tiltaket (tkl 1)

På bakgrunn av opplysningane i søknaden legg administrasjonen til grunn at det ikkje blir utført søknadspliktige byggjearbeider i samband med bruksendringa.

### Tilkopling til offentlig vatn- og avlaupsnett:

Bruksendring som omsøkt krev ikkje endring av desse tilhøva. Eigedomen er tilkopla kommunalt vassforsyningsanlegg og har godkjent utslepp.

### **VEDTAK:**

«Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 dispensasjon frå avstandskravet i pbl § 29-4, 2. ledd for oppføring av terrasse på gbnr 10/22 med plassering inntil 1 meter frå nabogrense mot gbnr 10/1 og 10/225 i samsvar med situasjonskart og teikningar vedlagt søknad journalført motteke 13.12.2017. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering over. Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Tiltakshavar er ansvarleg for å oppfylle branntekniske krav ved oppføring av terrassen, slik at terrassen ikkje får innverknad på eventuell framtidig utnytting av naboeigedomane 10/1 og 10/225 ut over det som uansett følgjer av reguleringsplanen for eigedomane og pbl § 29-4, 2. ledd, som følgje av krav til brannsikring.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 gir Meland kommune løyve til bruksendring av fritidsbustaden på gbnr 10/22 som omsøkt. Tiltaket skal utførast i samsvar med situasjonskart og plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke 13.12.2017. I medhald av pbl § 31-2, 4. ledd, gir kommunen fritak frå TEK17 som omsøkt. Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Ansvarsrettar gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, jf vurderinga ovanfor. Ansvarleg søker skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgaver er belagt med ansvar, jf pbl § 23-4, andre ledd.

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir 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 blir 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 offentlig 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 blir klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunnjevast.

Gebyr for sakshandsaminga blir 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 blir 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 blir underretta om dispensasjonsvedtaket for vurdering av klagerett. Vedtaket er ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad  
Juridisk rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

Teikningar - snitt og utvendige  
Kart

**Kopi til:**

Beate Reinertsen Sæle	Kalihaugen 73	5268	HAUKELAND
Charlotte Bønes			
Henriette Bønes og Alexander Tveitnes			

**Mottakarar:**

Fjeldstad & Sandvik Tømrerteam AS	Vestbygdvegen 56	5918	FREKHAUG
Jan Nøkleby	Hjertåsvegen 71	5918	FREKHAUG
Silje Fanebust	Hjertåsvegen 71	5918	FREKHAUG