



Beathe Nilsen  
Masfjordvegen 187  
5986 HOSTELAND

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 18/554 - 18/4879

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

Dato:  
20.03.2018

## Godkjenning - GBNR 27/156 - Dispensasjon frå regulert etasjetal og løyve til oppføring av einebustad - Moldekleiv

### Administrativt vedtak. Saknr: 56/2018

**Tiltakshavar:** Hans Petter Kjenes  
**Ansvarleg søkjar:** Reknes Byggjevarer v/Beathe Nilsen  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak:

Ansvarleg søkjar har på vegne av tiltakshavar søkt om løyve i eitt trinn for oppføring av ny einebustad på gbnr. 27/156, Heiane i Meland kommune. Saka omfattar søknad om løyve til oppføring av støttemur i nabogrensa mot tre eigedomar og dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan om etasjetal.

Gbnr. 27/156 er matrikelregistrert med eit areal på 753,2 m<sup>2</sup> og Hans Petter Kjens og Grethe Mostrauum står registrert som heimelshavar. Omsøkt einebustad har to etasjar og mønehøgde på 6,6 meter. Tiltaket er oppgjeve med eit areal på 191,80 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA) inkl. parkeringsareal og 196,60 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Utnyttingsgrad er oppgjeve til 25,46 %-BYA. Topp overkant golv og topp mønehøgde er oppgjeve til høvesvis kote +34,4 moh og +41 moh.

Den omsøkte støttemuren har ei høgde på inntil 5,4 meter og er søkt plassert på kote +27,6 moh.

Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 26.2.2018, komplementert med dispensasjonssøknad, journalført 5.3.2018, søknad om sanitærabonnement, journalført 7.3.2018 og erklæring om rett til tilkopling til privat vassleidning, journalført 20.3.2018.

### VURDERING:

---

**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)

#### Nabovarsling:

Tiltaket har vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første og andre ledd. Det er ikkje kome merknadar til tiltaket.

#### Høyring:

I denne saka vurderer administrasjonen det slik at omsøkt dispensasjon ikkje får innverknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune på høyring. Ein dispensasjon vil bli sendt til sektormynde for klagevurdering. Vedtaket er difor ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

#### Lov- og plangrunnlag:

Oppføring av bustad og støttemur er søknadspliktige tiltak etter pbl § 20-2, jf. 20-1 bokstav a), med krav om ansvarleg føretak, jf. § 20-3.

Den omsøkte eigedomen er regulert til byggeområde for bustad i Reguleringsendring for del av Moldekleivmarka utbyggingsområde, planid: 1256 1988 0003. Reguleringsplanen for Moldekleivmarka vart opphavleg vedteke i 1980. Planen set følgjande krav til utforming av nye bustadar i området, jf. planføresegn § 5:

*«Bustadar kan oppførast i 1 høgde. Bygningsrådet kan i visse høve gje løyve til bustad i kjellar, eller loftsetasje.»*

Det er søkt om løyve til oppføring av ein bustad med to måleverdige etasjar. Administrasjonen si vurdering var at tiltaket som omsøkt var avhengig av dispensasjon frå regulert etasjetal. Ansvarleg søkjar har difor søkt om dispensasjon frå planføresegn § 5.

#### Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak regulert etasjetal må etter dette ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempane. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.<sup>1</sup>

Dispensasjonssøknaden er grunngjeve slik:

*«Det er gitt mange dispensasjoner i forhold til etasjeantall i feltet tidligere. I eldre reguleringsplaner ble loftsetasje som omsøkt her regnet som en halv etasje og derfor ikke beregnet i etasjeantall.»*

---

<sup>1</sup> Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

I tida etter at gjeldande reguleringsplan vart vedteken første gang i 1980, har kommunen ei rekkje gangar godteke oppføring av bustadar med to etasjar i planområdet. For den delen av planområdet kor det omsøkte tiltaket ligg er bustadar med berre ein etasje no snarare eit unntak enn ein hovudregel.

Hovudformåla bak vedtakinga av planføresegn § 5 i 1980 var truleg ein kombinasjon av bustadsosiale omsyn og eit ønskje om ei heilskapleg utforming av planområdet. Med tida har både bustadbruken, plassbehov og synet på bustadsosiale omsyn endra seg. Denne utviklinga har mellom anna ført til ei gradvis meir lempeleg handheving av planføresegn § 5.

Under tilvising til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden vurderer administrasjonen at omsyna bak regulert etasjetal ikkje vert vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. Det vert særleg lagt vekt på den faktiske utviklinga i området og dagens bustadsituasjon på staden. Administrasjonen ser også klare fordelar ved å gje dispensasjon, både i høve utnytting og bruk av den omsøkte eigedomen. Vi kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i dette tilfellet. Samla sett vert også kravet til lik handsaming av like saker vektlagt, då vi ikkje kan sjå at det er gode grunnar til å handsame denne søknaden annleis enn tidlegare saker i området.

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer administrasjonen det slik at vilkåra for å kunne gje dispensasjon i dette tilfellet, er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

#### Plassering, høgd og avstand til nabogrenser:

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

Omsøkt høgd og høgdeplassering på bustaden er i samsvar med pbl § 29-4 første ledd og kan godkjennast som omsøkt.

Vidare er bustaden omsøkt plassert minst 4 meter frå nabogrensene, og kan godkjennast i samsvar med pbl § 29-4 andre ledd.

Når det gjeld støttemuren er den omsøkt plassert i nabogrensa mot gbnr. 27/75, 27/155 og 27/150. Eigar av desse eigedomane har samtykka til omsøkt plassering mot at tiltaket får brannteknisk utføring som ikkje gjev begrensningar i høve utnytting på deira eigedomar. Administrasjonen føreset at dette vert fylgt opp og godkjenner omsøkt plassering på murane, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a).

#### Visuelle kvaliteter:

Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket stettar krava i plan- og bygningslova til utforming, funksjon og utsjånad, jf. pbl §§ 29-1 og 29-2.

#### Den ubebygde delen av tomta:

Det følgjer av pbl § 28-7 andre ledd at uteareal «skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. Sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsykler, sykler og liknande.»

I følgje planføresegn § 7 skal kvar frittliggjande einbustad ha plass for minst ein garasje, og i tillegg til denne ein biloppstillingsplass på eiga grunn.

Situasjonskart vedlagt søknaden viser at kravet til to parkeringsplassar er oppfylt for den omsøkte eigedomen.

Vegtilkomst:

Den omsøkte eigedomen grensar til offentlig veg, og er dermed sikra lovleg tilkomst til veg som er open for allmenn ferdsel, jf. pbl § 27-4.

Tilkopling til kommunalt VA-anlegg:

Det er søkt om løyve til tilkopling til kommunalt VA-nett via privat stikkledning i søknad med vedlegg frå Lindås Rør & Sanitær, journalført 7.3.2018. Erklæring om rett til tilkopling til den private ledninga på gbnr. 27/155 er signert og datert 19.3.2018. Administrasjonen føreset at erklæringa vert tinglyst før det vert søkt om ferdigattest/bruksløyve.

Meland kommune godkjenner omsøkt plassering av vass- og avlaupsleidningar.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 26.2.2018 og 5.3.2018. Ansvarleg i byggjesaker står inne for at tiltaket vert utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av denne lov, jf. pbl § 23-1.

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

**VEDTAK:**

*«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 løyve til oppføring av einebustad og støttemurar på gbnr. 27/156 som omsøkt, jf. søknad journalført motteke 26.2.2018.*

*Vidare gir Meland kommune i medhald av pbl § 19-2 andre ledd dispensasjon frå regulert etasjetal for to måleverdige etasjar, jf. søknad journalført 5.3.2018.*

*Plassering skal vere som vist på vedlagte situasjonskart journalført motteke 26.2.2018 og med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/-50 cm. Minstekravet på 4 meter til nabogrenser er likevel absolutt, jf. pbl § 29-4 andre ledd dersom ikkje anna er sagt ovanfor. Trasè for vatn- og avlaupsleidningar vert godkjent.*

*Topp overkant golv og topp mønehøgd skal vere på respektivt kote +34,4 moh og +41 moh, med toleransekrav i vertikalt plan på +/-20 cm, jf. vedlagte situasjonsplan og snitteikningar journalført 26.6.2018. For utforming av tiltaket elles vert det vist til vurderinga over og vedlagte plan- og fasadeteikningar journalført same dato.*

*Plassering av bygningen på tomta 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 eller nyare).*

*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, bustader og adresse.*

*Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, jf. ovanfor.*

*Dersom tiltaket ikkje vert sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, 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.*

*Meland kommune godkjenner at eigedomen vert knytt til kommunalt VA-anlegg på følgjande vilkår:*

- *Tilknyttinga skjer på dei vilkår som kommunen har fastsett i forskrift, retningsliner og leveringsavtale.*
- *Alle sanitærinstallasjonar skal følgje standard abonnementsvilkår for vatn og avlaup, jf. kommuneforlaget.*
- *Tilknyttinga skal skje i kum. Ta kontakt med kommunen si driftsavdeling for tilvising av plassering. Melding om dokumentasjon frå utførande røyrleggjar skal sendast til kommunen når tilknyttinga er utført.*
- *Dersom De ønskjer å leige vassmålar må det gjevast melding om dette til kommunen.*
- *Gebyr skal betalast i samsvar med gjeldande gebyrregulativ, der tilknytingsgebyret i 2018 for vatn er kr. 20 000,- og for kloakk kr. 20 000,- pr. bueining + mva.*

\*\*\*\*\*

Saka er handsama og avgjort administrativt og 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.

Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune vil bli underretta om dispensasjonsvedtaket for vurdering av klagerett.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik  
Juridisk rådgjevar byggjesak

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

**Vedlegg:**

Vedlegg\_E - Teikningar

Vedlegg\_D - Situasjonkart

VA 01.01 - A2

Vedlegg\_Q1\_profil

**Mottakarar:**

Beathe Nilsen	Masfjordvegen 187	5986	HOSTELAND
Grethe Mostrum	Tjørnavegen 9	5918	FREKHAUG
Hans Petter Kjenes	Tjørnavegen 9	5918	FREKHAUG