



Byggm Steinar Thunold AS  
Sollsmittet 2  
5136 MJØLKERÅEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 18/1921 - 18/17522

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

31.08.2018

## Godkjenning - GBNR 27/263 - Dispensasjon frå regulert etasjetal og løyve til oppføring av einebustad med utleigeleilighet - Moldekleiv

### Administrativt vedtak. Saknr: 214/2018

**Tiltakshavar:** Gripsgård Bygg AS

**Ansvarleg søkjar:** Byggm Steinar Thunold AS

**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 med utleigeleilighet på gbnr. 27/263, Heiane i Meland kommune. Saka omfattar også søknad om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan om etasjetal, søknad om sanitærabonnement og søknad om løyve til avkøyring til offentlig veg.

Gbnr. 27/263 er matrikelregistrert med eit areal på 940,8 m<sup>2</sup>, og Gripsgård eigedom AS står registrert som heimelshavar. Omsøkt bygning har to etasjar og er oppgjeve med ei mønehøgde på 8,5 meter. Tiltaket er oppgjeve med eit bebygd areal (BYA) på 234,5 m<sup>2</sup>, som er inklusiv 49,9 m<sup>2</sup> til garasje som skal byggjast, og parkeringsareal på terrenget på 36 m<sup>2</sup>. BYA på bustaden vert isolert sett på 184,6 samla BYA vert då 270,5 m<sup>2</sup> og bruksarealet (BRA) 229,5 m<sup>2</sup>. Topp overkant golv og topp mønehøgde er oppgjeve til høvesvis kote +51 moh og +59,5 moh.

Det vert vist til søknadar med vedlegg, journalført motteke 1.8.2018.

### 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 98 36413  
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 er søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-2, jf. § 20-1 bokstav a), med krav om ansvarleg føretak, jf. § 20-3.

Den omsøkte eigedommen er regulert til byggeområde for bustad i Reguleringsendring for del av Moldekleiv, austbygda gnr. 27 bnr. 75 m.fl, planid: 1256 1978 0001. 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 høg. Bygningsrådet kan i visse høve gje løyve til bustad i kjellar, eller loftsetasje.»*

Det er søkt om løyve til oppføring av ein einebustad med utleigeleiligheit i 1. etasje. Bygningen har to måleverdige etasjar. Administrasjonen si vurdering er at tiltaket dermed er avhengig av dispensasjon frå planføresegn § 5. Tilsvarande saker i feltet har blitt handsama på same måte. Vi kan ikkje sjå at reguleringsplanen stenger for etablering av ein utleigeleiligheit.

### 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 bærekraftig 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:

*«I §5 til planens bestemmelser heter det at boligen skal oppføres i en etasje. Bygningsrådet kan i visse tilfeller gi løyve til boenhet i underetasjen eller loftsetasjen. Den omsøkte bolig er på to etasjer uten underetasje eller loftsetasje. Tomtens beskaffenhet syntes tiltakshaver og prosjekterende at prosjektert bolig vil kunne passe inn. Viser for øvrig til allerede flere boliger i samme reguleringsplanområde er oppført over to etasjer. Den omsøkte bolig vil dermed ikke skille seg ut fra øvrig bebyggelse.»*

---

<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.

Administrasjonen vurderer det slik 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 til 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 gi 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 høgdeplassing og byggverket si høgd.

Omsøkt høgd og høgdeplassing 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.

#### 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, motorsyklar, sykler og liknende.»

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

Reguleringsplanen set ikkje krav til parkeringsplass til utleigeleilighet, og må dermed supplerast av føresegn 1.6.9 tab. 4 til kommuneplanen sin arealdel, som set krav til to parkeringsplassar pr. bueining i bustad med inntil 4 einingar.

Dette inneber at det er eit krav om fire parkeringsplassar for det omsøkte tiltaket. Dette kravet er oppfylt.

#### Vegtilkomst:

Det følger av pbl § 27-4 at før oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er open for alminneleg ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende.

Den omsøkte egedomen har vegrett over gbnr. 27/75 fram til den kommunale vegen ved kjøpekontrakt av egedomen, og vil vere ansvarleg for å dekke sin andel av drift og vedlikehald av interne vegar, tekniske anlegg, lys, fellesareal og spesialområde i området. Avkøyning egedomen vert opparbeida i samsvar med regulert avkøyning. Ettersom avkøyninga til den kommunale vegen er regulert, er det ikkje nødvendig med særskilt løyve av kommunen i dette tilfellet, jf. veglova § 40 første ledd.

#### Tilkopling til kommunalt VA-anlegg:

Det følger av pbl § 27-1 at før bygning skal førast opp og takast i bruk må den vere sikra forsvarleg adgang til drikkevatt, samt slokkevatt. Det same gjeld for bortleiding av avlaupsvatt, jf. § 27-2.

Det er søkt om løyve til tilkopling til kommunalt VA-nett via privat stikkledning i søknad med vedlegg frå Lindås VVS N.T AS. Tilkoplingspunktet ligg i eigedomsgrensa mellom gbnr. 27/263, 27/241 og 27/262, og går via gbnr. 27/262 fram til kum ved vegen. Administrasjonen føreset at det vert tinglyst rett til plassering over gbnr. 27/262 før det vert søkt om bruksløyve/ferdigattest for bustaden.

Meland kommune kan på bakgrunn av dette godkjenne omsøkt plassering av vass- og avlaupsleidningar, og tilkopling til kommunalt VA-anlegg.

#### Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 1.8.2018. Ansvarleg i byggesaker står inne for at tiltaket vert utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av denne lova, 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 bokstav a) løyve til oppføring av ein bustad med utleigeleilighet på gbnr. 27/263 som omsøkt, jf. søknad journalført motteke 1.8.2018.*

*Vidare gir Meland kommune i medhald av pbl § 19-2 andre ledd dispensasjon frå regulert etasjetal for to måleverdige etasjar, jf. søknad journalført 1.8.2018.*

*Før det vert søkt om bruksløyve/ferdigattest må rett til plassering av vass- og avlaupsleidning over gbnr. 27/262, tinglysast.*

*Plassering skal vere som vist på vedlagte situasjonskart, journalført motteke 1.8.2018, og med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/-50 cm. Minstekravet på 4 meter til nabogrensar er likevel absolutt, jf. pbl § 29-4 andre ledd dersom ikkje anna er sagt ovanfor. Trasè for vatt- og avlaupsleidningar vert godkjent.*

Topp overkant golv og topp mønehøgd skal vere på respektivt kote +51 moh og +59,5 moh, med toleransekrav i vertikalt plan på +/-20 cm, jf. vedlagte situasjonsplan og snitteikningar journalført 1.8.2018. 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:**

Gjennomføringsplan  
Teikningar innvendig  
Teikningar utvendig  
Kart  
VA-kart

**Kopi til:**

Gripsgård Bygg AS	Moldekleivmarka 69A	5918	FREKHAUG
-------------------	------------------------	------	----------

**Mottakarar:**

Byggm Steinar Thunold AS	Sollsmittet 2	5136	MJØLKERÅEN
Lindås Vvs Nils Træland AS	Postboks 42	5951	LINDÅS