



Nhb Vest AS  
Hagellia 6  
5914 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 19/1453 - 19/17143

Saksbehandlar:  
Larissa Dahl  
larissa.dahl@meland.kommune.no

Dato:  
14.08.2019

## Godkjenning - Løyve til riving av hytte, oppføring av einebustad med garasje - gbnr 9/29 Hjertås

**Administrativt vedtak. Saknr: 177/2019**

**Tiltakshavar:** Lasse Knarvik Landsvik

**Ansvarleg søkjar:** Nhb Vest AS

**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

### Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av hytte med bruksareal (BRA) på ca. 78 m<sup>2</sup>, oppføring av einebustad med integrert garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 394,5 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 287,3 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 21,5 % BYA.

Søknaden omfattar riving av hytte, grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, flytting/oppgradering av steingard, samt opparbeiding av avkøyrsløp, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket. Saka omfattar søknad om løyve til tilkopling til offentleg vassanlegg og utslepp via eksisterande septiktank til eksisterande felles utsleppsleidning til sjø.

Gbnr. 9/29 er matrikkelført med eit areal på 1419,3 m<sup>2</sup>. Det er oppført eldre hytte på tomten som skal rivast.

Tidlegare den 11.04.17 ble det gitt dispensasjon i saka 17/683 for riving av Sefrak registrert bygg.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå § 5 i reguleringsplanen med omsyn til etasjetal. Det er tillate å oppføre bustad med 1 ½ etasje, det er søkt om dispensasjon for oppføring av bustad med to etasjar.

Det vert elles vist til søknad motteken 24.06.19 og supplert med uttale frå Kulturavdelinga den 12.08.19.

### Sakshandsamingsfrist

---

#### 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

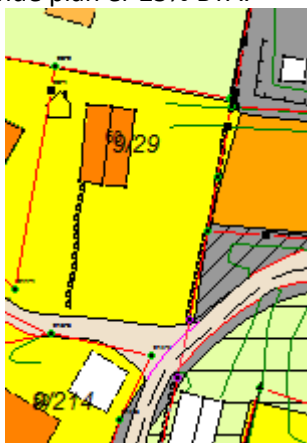
Kartinfo: [www.nordhordlandskart.no](http://www.nordhordlandskart.no)

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 08.07.19. Dokumentasjon frå kulturavdelinga vart motteken 12.08.19. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Mongsedalen/Mjukebakkane med plan idnr 1256 20010502 er definert som byggjeområde for bustad.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 25% BYA.



### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå § 5 i reguleringsplanen med omsyn til etasjetal. Det er tillate å oppføre bustad med 1 ½ etasje, det er søkt om dispensasjon for oppføring av bustad med to etasjar.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søker herved om dispensasjon fra pkt. § 5: "Område for eksisterande hytter og bustader", pkt. "Bustadane kan oppførast i inntil 1 1/2 høgde".

Eier og tiltakshaver av gnr. 9 bnr 29 ønsker å oppføre en enebolig på eiendommen. De ønsker at boligen skal oppføres i to etasjer, og i en moderne arkitektur med flatt tak.

### **Fordeler ved å gi dispensasjon er:**

1. I området finnes det allerede flere boliger med to fulle etasjer.
2. Med flatt tak vil gesimshøyde være lik mønehøyde. I dette tilfellet er gesimshøyde/mønehøyde 6,4 meter. På et hus med 1 1/2 etasje og saltak er mønehøyden på de fleste hus rundt 6,5 meter. Dette tilsier at omsøkte hus ikke vil være mer ruvende i terrenget enn et 1 1/2 etasjes hus med saltak.
3. Det ligger per i dag ikke bolighus i bakkant av omsøkte tiltak. Dvs. tiltaket vil ikke ta utsikt eller sol fra omliggende boliger.
4. Tiltakshaver får bygge huset de ønsker.

### **Ulemper ved å gi dispensasjon er:**

1. Søker kan ikke se noen ulemper ved å gi dispensasjon da det allerede finnes flere hus med to etasjer i området.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn uttale frå Kulturavdelinga i Meland kommune av 07.08.19:

Viser til vedlagde bilde i saka, som viser korleis steinen frå steingarden inne på eigedomen gbnr 9/29, som skal rivast, skal nyttast til å reparere eksisterande steingard på grensa mot gbnr 9/37.

Dette er i tråd med tenesteområde kultur sin uttale tidlegare i saksgangen. Arbeidet må gjerast i tråd med lokal handverks- og tørrmurstradisjon og utførast på tradisjonelt vis. Det må stillast krav til at arbeidet med steingarden vert godkjent ved synfaring før ferdigattest vert gitt.

### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.  
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 14.05.19, motteke 24.06.19.



På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,2 meter. Avstand til privat veg er opplyst å vere 13,7 meter og avstand til offentlig veg er opplyst å vere ca. 37 meter. Det er søkt om topp golv på kote ca. + 63,3 moh. og gesims/mønehøgde på kote ca. + 69,66 moh. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 63,0 moh.

### Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Tiltaket skal knytast til offentlig vassverk og privat avlaup via eksisterande stikkleidningar. Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og privat avløp via felles slamavskiljar til sjøen den 24.06.19. Tilkopling skal skje som vist på situasjonsplan innsendt av Lindås Rør og Sanitær AS i søknad journalført motteke 24.06.19.

### Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan, jf. veglova § 40, 1. ledd. Det ligg føre tinglyst avtale om vegrett over gbnr 9/9,37 og 177 av 24.10.05.

Oppføring av integrert garasje er omsøkt i denne sak.

### Terrenghandsaming

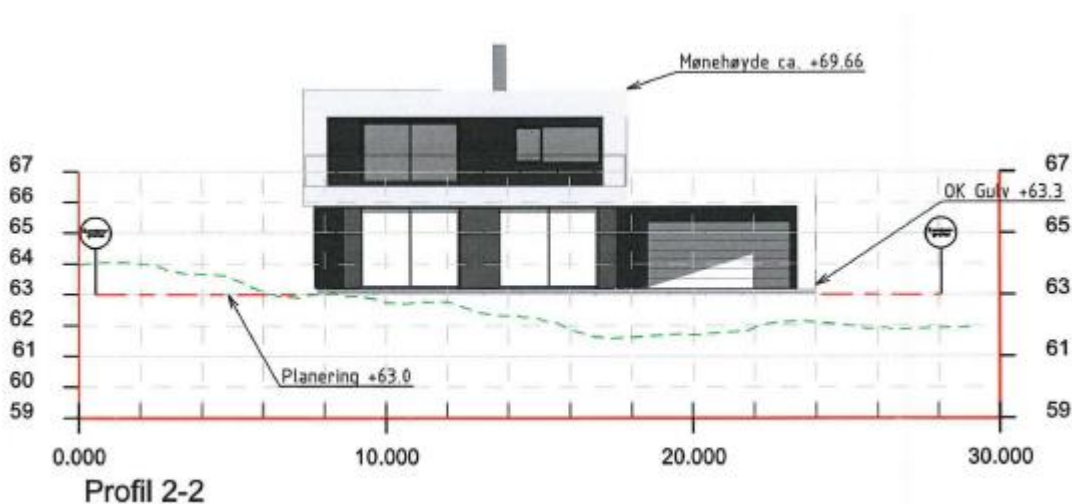
Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløse. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

### Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2. Bustaden har moderne utforming med flattak og dette harmonerer med fleire nyleg bygd bustader i same området.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

1. I området finnes det allerede flere boliger med to fulle etasjer.
2. Med flatt tak vil gesimshøyde være lik mønehøyde. I dette tilfellet er gesimshøyde/mønehøyde 6,4 meter. På et hus med 1 1/2 etasje og saltak er mønehøyden på de fleste hus rundt 6,5 meter. Dette tilsier at omsøkte hus ikke vil være mer ruvende i terrenget enn et 1 1/2 etasjes hus med saltak.



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

### Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

### Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

## **Avfallsplan**

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket etter TEK § 9-7.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

### **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 blitt 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 for klagevurdering. Vedtaket er ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

### **Dispensasjon – Vilkår og vurdering:**

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under saksbehandlinga takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1. Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er at omsyna bak føresegna det blir dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Dispensasjonssøknaden er grunnlagt med langvarig dispensasjonspraksis i planområdet (likebehandling) og at høgda på bygget på ca. 6,4 meter er i samspel med bustadar rundt og ikkje får betydning for sol/utsikt forhold.

I tida etter at gjeldande reguleringsplan blei vedteke første gong i 1980, har kommunen ei rekke gonger 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 en hovudregel.

Hovudformåla bak vedtakinga av reguleringsføresegn § 5 i 2001 var truleg ein kombinasjon av bustadsosiale omsyn og eit ynskje 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 ein gradvis meir lempeleg handheving av reguleringsføresegn § 5.

Under tilvising til grunngevinga i dispensasjonssøknaden vurderer administrasjonen at omsyna bak den aktuelle reguleringsføresegna ikkje blir sett til side ved dispensasjon. Det blir særleg lagt vekt på den faktiske utviklinga innanfor planområdet og dagens bustadsituasjon på staden. Administrasjonen ser dertil klare fordelar ved å gi dispensasjon, både når det gjeld utnyttinga og bruken av den omsøkte byggjetomten og av omsyn til ein heilskapleg utforming av bustadstrøket. Samstundes kan administrasjonen ikkje sjå at ein dispensasjon vil medføre ulemper for omgjevnadane.

I den samla vurderinga blir det og lagt vekt på omsynet til ei likehandsaming av like saker. Det føreligg ikkje gode grunnar til å behandle denne søknaden annleis enn dei sakene kor kommunen tidlegare har godteke oppføring av einbustadar med to etasjar innanfor same planområde.

Administrasjonen finn etter dette at vilkåra for å gi dispensasjon er til stades, jf. pbl. § 19-2.

#### **Utforming, utsjånad, plassering, høgde og avstand til nabogrenser:**

Utgangspunktet er at tiltakshavar si ynskta plassering og høgde på byggverket skal godkjennast. Dersom ulempene for omgjevnadene ved omsøkt plassering/høgde vil bli kvalifiserte, skal administrasjonen vurdere alternativ plassering/høgde, jf. pbl. § 29-4. Meland kommune vurderer at tiltaket ikkje medfører kvalifiserte ulemper for naboeigedomene.

Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket stettar plan- og bygningslova sine krav til utforming, funksjon og utsjånad, jf. pbl. §§ 29-1 – 29-3. Tiltaket er elles i samsvar med gjeldande krav til plassering, høgde og avstand frå naboeigedommar og omliggjande byggverk, jf. pbl. § 29-4.

Bustaden skal plasserast som vist på vedlagte situasjonsplan journalført motteke 24.06.19, og oppførast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke 24.06.19.

#### **Utnyttingsgrad, parkering og utandørs opphaldsareal:**

Tiltaket blir på bakgrunn av dispensasjonen vurdert å vere i samsvar med gjeldande krav i reguleringsplanen i høve til utnyttingsgrad, parkering og opparbeiding av uteopphalds- og leikeareal.

#### **Tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

#### **Ansvar:**

Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsendte erklæringar og gjennomføringsplan.

Ansvarleg søkjar, NHB Vest AS, 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 § 19-2 dispensasjon frå reguleringsføresegn § 5 i Reguleringsendring for Mongsedalen/Mjukebakkane med plan idnr 1256 20010502 for oppføring av einbustad med integrert garasje som omsøkt, jf. søknad journalført motteke 24.06.19.*

Vidare gir Meland kommune i medhald av plan- og bygningslova § 20-1bokstav a) og e) byggeløyve i ett-trinn for riving av eksisterande hytte, oppføring av einbustad med integrert garasje, flytting/oppgradering av steingard som omsøkt, jf søknad journalført motteke 24.06.19.

Vilkår i dispensasjonsvedtak av 11.04.17 i saka 17/683 for riving av Sefrak registrert bygg må stettast.

Vilkår i uttale frå Kulturavdelinga ved Meland kommune av 07.08.19 må stettast.

Steingard skal flyttast/oppgraderast i samsvar med vedlagte bilete, skildring og uttale frå Kulturavdelinga.

Plasseringa av tiltaket skal vere som vist på vedlagt situasjonsplan journalført motteke 24.06.19 og med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm. Minstekravet på 4 meter til nabogrenser er likevel absolutt, jf pbl § 29-4 dersom ikkje anna er sagt ovanfor.

Topp overkant golv på hovudplan og topp mønehøgde skal vere på høvesvis kote 63,3 og 69,66 moh., med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm. For utforming av tiltaket elles blir det vist til vurderinga over og vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke 24.06.19.

Vidare gir kommunen løyve til tilkopling til kommunalt vassanlegg som omsøkt i søknad journalført 24.06.19 på følgjande vilkår:

- Tilknytninga skjer på dei vilkår som kommunen har fastsett i forskrift, retningslinjer og leveringsavtale.
- Alle sanitærinstallasjonar skal følgje standard abonnementsvilkår for vatn og avlaup, jf. kommuneforlaget.
- Tilknytninga 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 tilknytninga 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 2019 for vatn er kr. 20 000,- pr. bueining + mva.

Meland kommune gjev, i medhald av forskrift om begrensning av forureining § 12, løyve til utslepp i samsvar med søknad journalført 24.06.19, på følgjande vilkår:

- Avlaupet skal gå via eksisterande godkjent felles slamavskiljar.
- Frå slamavskiljaren skal avlaupsvatn førast i tett leidning og knytast til tidlegare etablert privat avlaupsleidning som går i sjø.
- Eigedomen skal betale slamgebyr til kommunen i samsvar med gjeldande gebyrregulativ.

Tiltaket skal gjennomførast i samsvar med krav og vilkår gitt i eller i medhald av pbl, så fram det ikkje er gitt unntak.

Plassering av bygg på tomta skal dokumenterast seinast saman med førespurnad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve for oppdatering av kommunen sitt kartverk. Meland kommune krev at innmålingsdata blir sendt i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir registrert i matrikkelen, jf Matrikkellova. 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 gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over eller gjennom tidlegare godkjenning.*

*Ansvarsrettar gjeld i samsvar med innsendt gjennomføringsplan motteke 24.06.19 og innsendte erklæringar, jf. pbl § 23-3.»*

\*\*\*\*\*

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 blir 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 blir 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 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.

Med helsing

Anny Bastesen  
Sektorsjef teknisk

Larissa Dahl  
Konsulent

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

**Vedlegg:**

Søknad om nytt sanitærabonnement GBNR 9/29

Kart

Kart og teikningar

Gjennomføringsplan

Søknad om tilatelse til ett-trinns søknadsbehandling GBNR 9/29 - riving av fritidsbustad og bygging av bustad og garasje

Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan

**Kopi til:**

Fylkesmannen i Vestland

Njøsavegen 2 6863

LEIKANGER

Julie Moe

Holsbergstien 72 5918

FREKHAUG

Lasse Knarvik Landsvik

Holsbergstien 72 5918

FREKHAUG



**Mottakarar:**  
Nhb Vest AS

Hagellia 6

5914

ISDALSTØ