



Agderplan AS  
Sørhauggata 128  
5527 HAUGESUND

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 19/1856 - 19/19942

Saksbehandlar:  
Hanne Marie Evensen  
hanne.marie.evensen@meland.kommune.no

Dato:  
24.10.2019

## Godkjenning - GBNR 22/256 - Løyve til oppføring av tilbygg til næringsbygg/ lagerhall - Mjåtveit Næringspark

**Administrativt vedtak. Saknr: 218/2019**

**Tiltakshavar:**

**Ansvarleg søkjar:**

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

**SAKSUTGREIING:**

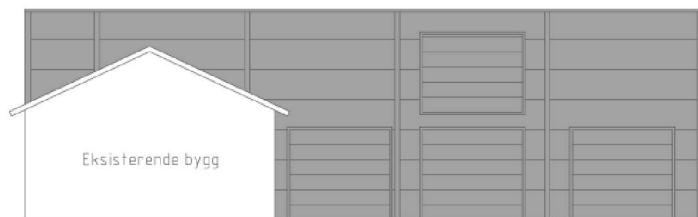
**Tiltak**

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg i form av ny lagerhall til eksisterande næringsbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 867,0 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 486,0 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 41,87 % BYA. Dette er innanfor regulert utnytting på 50 % BYA.

Gbnr. 22/256 er omfatta av reguleringsplan *Detaljregulering for næringsområde Mjåtveit – Dalstø*, planid: 125620120001 og er regulert til næring/industri/lager (område N/IND/L01). Eigedomen er matrikkelregistrert med eit samla areal på om lag 2041,9 m<sup>2</sup>, og Rasmussen dekkcenter AS står registrert som eigar.

Saka omfattar og søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrænse, då delar av tiltaket er plassert utanfor byggegrensa.

Utsnitt av fasade på tilbygg:



Fasade akse D

**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)

Det vert elles vist til søknad motteken 18.09.2019.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 07.10.2019. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 15.10.2019. Ettersom tiltaket og krevjar dispensasjon frå regulert byggjegrænse mottok kommunen søknad om dispensasjon den 21.10.2019. Sakshandsamingsfristen er 12 veker frå søknaden vart komplett, 13.01.2020.

### VURDERING:

#### Nabovarsel

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

#### Lov – og planstatus

Oppføring av tilbygg til eksisterande (nærings)bygning er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a) og er søknadspliktig etter § 20-3, jf. § 20-2.

Omsøkt eigedom gbnr. 22/256 er i *reguleringsplan for næringsområde Mjåtveit-Dalstø*, planid: 125620120001, regulert til næring/industri/lager.

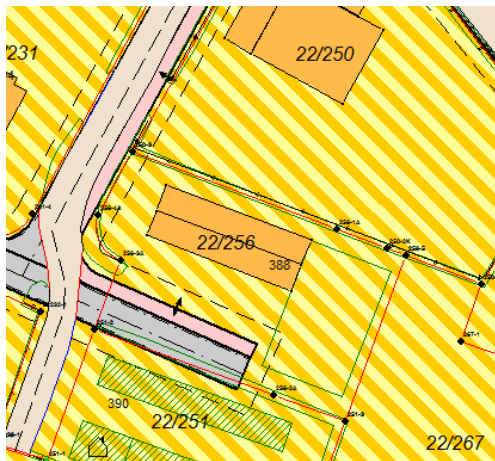
Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 50 % BYA. Tiltaket er dermed i samsvar med gjeldande krav i reguleringsplanen i høve utnyttingsgrad.

Vidare krev tiltaket dispensasjon frå regulert byggjegrænse, jf. reguleringsføresegn § 2.1.

#### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggjegrænse mot veg.

Arealplankart, omsøkt tilbygg er teikne inn med grønt. Svart stiplet line er byggjegrænse:



#### Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast til på høyring til Fylkesmannen i Vestland, jf. Fylkesmannen sitt brev av 31.10.2012. Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen vil få vedtaket til klagevurdering. Vedtaket er ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

## Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 18.09.2019.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2,0 meter. Eigar av gbnr. 22/267 har i dokument datert 27.08.2019 samtykka til at tiltaket kan plasserast 2,0 meter frå nabogrensa.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 30,0 meter.

Bygning med gesimshøgde over 8 meter og mønehøgde over 9 meter kan berre førast opp med heimel i kommuneplan eller reguleringsplan, jf. § 29-4 første ledd siste setning. Det følgjer av reguleringsføresegn § 3.3 pkt. 4 at maksimalt tillatt gesimshøgde er 15m, og maksimalt tillate mønehøgde er 18m over gjennomsnittleg planert terreng. Det omsøkte tilbygget er oppgjeve med ei gesimshøgde på 8,4 meter, som skal plasserast i direkte tilknytning til eksisterande bygning.

På bakgrunn av ovannemnde er omsøkt høgde i samsvar med reguleringsplanen, og kommunen kan godkjenne høgdeplassering og byggverket si høgde, jf. pbl § 29-4 første ledd, jf. andre ledd, jf. tredje ledd bokstav a).

Omsøkt tiltak er plassert utanfor byggjegrænse i plan. Det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå regulert byggjegrænse, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. pbl § 12-4 første ledd.

- **Dispensasjon – vilkår og vurdering**

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i reguleringsplanen må etter dette ikkje verte «*vesentlig*» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «*klart større*» enn ulempene. 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 det 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>

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Vi søker om dispensasjon for byggegrensene (svart stipla linje i kart over) i forbindelse med tilbygg (grøn linje i kart over) på Rasmussen Dekksenter AS.

Vi søker om dispensasjon for byggegrensene tilknyttet veiareal.

Byggegrensen frå vei her vil ikkje være relevant nå som arealet ikkje skal be nyttes til vei.

Vi henviser til godkjenning 22/218 – Dispensasjon frå reguleringsplan.

Omsyna bak reguleringsplanen sine byggegrensar mot veg byggjer særleg på at byggjetiltak ikkje skal hindre friskt eller på anna måte skape trafikkfarlege tilhøve på staden og at det ikkje skal setjast i verk byggjetiltak som kan vanskeleggjere framtidig, naudsynt utvikling av veganlegg og vedlikehald.

---

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

Ettersom det i administrativt vedtak saksnr. 107/2016, arkivsak 16/404, ble gitt dispensasjon frå regulert byggjegrænse og arealformål i samband med frådelling av parsell frå gbnr. 22/218 vurderer administrasjonen at dispensasjon som omsøkt ikkje i vesentleg grad vil setje til side omsyna bak reguleringsplanen. I tillegg vil ikkje arealet som er regulert til veg bli nytta som veg slik at ein dispensasjon i denne saka ikkje vil ha negative konsekvensar for dei omsyn som ligg til grunn for den fastsette byggjegrænse.

Administrasjonen legg vidare til grunn at tiltaket legg til rette for ein hensiktsmessig utnytting av eigedomen til næringsformål i samsvar med reguleringsplanen. Administrasjonen finn at det vidare er godtgjort at ein dispensasjon i denne saka vil ha ein klar overvekt av fordelar.

Vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt er difor oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

#### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

#### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Ansvarleg søker opplyser at tilbygget ikkje endrar eksisterande inn og utkøyring frå tomta.

#### **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.

Administrasjonen finn at tiltaket stettar krava til visuelle kvalitetar i pbl §§ 29-1 og 29-2, og kan godkjennast som omsøkt.

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

Ansvarleg søker 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.

Avstand til nabo gbnr. 22/251 er ikkje oppgitt i situasjonskart datert 18.09.2019. Administrasjonen legg til grunn at krav om sikkerhet ved brann etter TEK17 blir fylgt.

#### **Avfallsplan**

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK17 § 9-6 bokstav a). For slike tiltak skal det i samband med søknad om ferdigattest utarbeidast «.. en sluttrapport som viser faktisk disponering av avfall, fordelt på ulike avfallstyper og mengder».

Administrasjonen føreset at det ovannemnde vert fylgt opp før det vert søkt om bruksløyve eller ferdigattest for tiltaket.

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

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

#### **Ansvarsrettar:**

Ansvarsrettar i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan datert 06.09.2019 og supplert 15.10.2019. Ansvarlege i byggesaker innestår for at tiltaket vert utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl § 23-1. Ansvarleg søker skal samordne dei ansvarlege 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) § 19-2 andre ledd dispensasjon frå regulert byggjegrænse i Detalregulering for næringsområde Mjåtveit-Dalstø for oppføring av tilbygg til eksisterande næringsbygg som omsøkt.*

*Vidare gir Meland kommune i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav a) løyve til oppføring av tilbygg på gbnr. 22/256 som omsøkt, journalført 18.09.2019. Grunngevinga går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.*

*Plassering og utføring av tiltaket skal vere som vist på situasjonskart, plan-, fasade- og snitteikningar journalført 18.09.2019.*

*Dei opplysningar 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».*

\*\*\*\*\*

#### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

#### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, 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. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

#### **Gebyr**

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.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 19/1856**

**Ansvar**

*Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.*

**Bortfall av løyve**

*Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.*

**Avfall**

*Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.*

**Mellombels bruksløyve/Ferdigattest**

*Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.*

Med helsing

Marianne Aadland Sandvik  
Juridisk rådgjevar, byggesaksansvarleg

Hanne Marie Evensen  
Juridisk rådgjevar

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

**Vedlegg:**

D - Situasjonsplan gnr. 22 bnr 256 - Tilbygg  
E - Tegninger

**Kopi til:**

Rasmussen Dekksenter AS                      Moldekleiv 35                      5919                      FREKHAUG

**Mottakarar:**

Agderplan AS                      Sørhauggata 128                      5527                      HAUGESUND