



Absolutt Form - Rolf Hermansen  
Bredsgården 2  
5003 BERGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 19/1587 - 19/22030

Saksbehandlar:

Larissa Dahl

larissa.dahl@meland.kommune.no

Dato:

25.10.2019

## Godkjenning - igangsettingsløyve for delar av tiltaket og dispensasjon for høgde på driftsbygg - gbnr 57/8 Sætre

**Administrativt vedtak. Saknr: 259/2019**

**Tiltakshavar:**

Ørjan Tveit

**Ansvarleg søkjar:**

Absolutt Form - Rolf Hermansen

**Søknadstype:**

Søknad om igangsetting av tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-1 og 20-3, jf. § 21-2, 5. ledd.

### Tiltak

Saka gjeld søknad om igangsetting for delar av tiltaket betongarbeid i tilknytning til oppføring av nytt driftsbygg på gbnr 57/8 Sætre. Saka omfattar søknad dispensasjon frå pbl § 29-4 med omsyn til endra byggehøgde. Søknaden om igangsetting er journalført motteke 18.10.19, dispensasjonssøknad er motteke 24.10.19.

Kommunen har i vedtak av 12.08.19 gjeve rammeløyve til tiltaket i sak DS 176/2019. Seinare den 23.08.19 i sak DS 185/2019 har kommune gjeve igangsetting for riving av driftsbygget og i sak DS 228/2019 av 03.10.19 har kommune gjeve igangsetting for grunn- og terrengarbeid, løyve til tilkopling til kommunalt vatn og utsleppsløyve via minireinseanlegg.

Det vart tidlegare søkt om riving av driftsbygning og oppføring av ny driftsbygning med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 648 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 324 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 0,3 % BYA. Eksisterande driftsbygning står til nedfalls og kan ikkje tene føremålet som ny drift medrekner. Ny driftsbygning er tilpassa gardsdrift med grønsaka, frukt, bær og honningproduksjon.

Det vert elles vist til søknad motteken 18.10.19 og søknad om dispensasjon for byggehøgde motteke 24.10.19.

### Endring av høgde:

Det var planlagt at ny driftsbygg skal ha same kotehøgde som gjødselkjellar i driftsbygningen som er rive.

---

#### 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)

Tidlegare var det ikkje gjennomført nøyaktig målingar med GPS. Nyleg ble det gjennomført PGS-måling som viste at kote topp golv underetasje og topp mønehøgde skal endrast frå godkjente koter 9,0 og 20,0 til høvesvis kote 10,38 og 22,18 moh.

### **Planstatus**

Eigedomen har areal på ca. 177.334 m<sup>2</sup> og ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål (landbruks-, natur- og friluftsområde). Tiltaket er i samsvar med kommuneplanen si arealdel.

### **Nabovarsling:**

Tiltaket blei nabovarsla 23.09.19 i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Det er ikkje motteke merknader frå naboar til føreliggjande søknad.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 24.10.19.

### **Dispensasjon**

Det er søkt om dispensasjon frå pbl §29-4 med omsyn til høgde på driftsbygget. Det er søkt om høgde på 11,8 meter isteden for 9,0 m bestemt i plan- og bygningslova, jf.§29-4.

Ansvarleg søkjar har grunngjeva dispensasjon slikt:

*Vi viser til godkjent søknad om rammetillatelse for overnevnte tiltak.*

*Mønehøyde for bygget i dette tiltaket vil være 11,8 m over kote 10.38. Det søkes derfor om dispensasjon fra § 29-4, byggehøyde, i den grad dette kommer inn under forannevnte paragraf.*

*Slik vi leser § 29-4 gjelder denne i første rekke byggehøyde i forhold til nabogrense, og i mindre grad i forhold til frittliggende bygninger med stor avstand til naboer i alle retninger, slik forholdet er i dette prosjektet.*

### **VURDERING:**

#### **1. 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 Vestland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga for klagevurdering. Vedtaket er ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

#### **2. 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.

Formålet bak pbl § 29-4 er bl.a behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og ei viss avstand mellom nabobebyggelse, samt omsyn til terreng og tilpassing til omgjevnadane.<sup>1</sup>

Det er ikkje motteke merknader frå naboar til føreliggjande søknad såleis vurderer administrasjonen at saka er kurant.

Dispensasjonssøknaden er grunngitt med produksjonstrong i driftsbygget og terrengtilhøva på staden.

Under tilvising til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden vurderer administrasjonen at omsyna bak den aktuelle føresegna i pbl §29-4 ikkje blir sett til side ved dispensasjon. Det blir særleg lagt vekt på den faktiske driftsutviklinga innanfor planområdet og dagens situasjon på staden. Administrasjonen ser dertil klare fordelar ved å gi dispensasjon når det gjeld høgde på driftsbygg som er naudsynt for produksjon/drift på garden. Samstundes kan administrasjonen ikkje sjå at ein dispensasjon vil medføre ulemper for omgjevnadane med tanke på plasseringa. Ny driftsbygning er tilpassa gardsdrift med grønsaka, frukt, bær og honningproduksjon.

I den samla vurderinga blir det og lagt vekt på omsynet til ei framtidig utviklinga med grønsaka, frukt, bær og honningproduksjon i område og på gardsbruket.

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

#### **Ansvarsrettar og tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1. Søkjar har sendt inn oppdatert gjennomføringsplan versjon 4 den 18.10.19 kor ansvarsrettar for alle omsøkte ansvarsområder er fordelt.

#### **VEDTAK:**

*«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 for oppføring av driftsbygg med høgde på 11,8 meter som omsøkt, jf søknad journalført motteke 24.09.19, 18.10.2019 og supplert 24.10.2019.*

*Vidare med heimel i plan- og bygningslova § 21-2, 5.ledd gir Meland kommune løyve til igangsetting av del av tiltaket – betongarbeid, på følgjande vilkår:*

- *Tiltaket skal plasserast i samsvar med situasjonsplan og teikningar motteke 24.09.19.*
- *Vidare arbeid med driftsbygget skal skje etter godkjenning av neste delsøknad- søknad om tømrararbeid m.fl.*
- *Tiltaket har krav til avfallsplan for både riving og nybygg etter byggtknisk forskrift § 9-6. Dokumentasjon må sendast inn ved søknad om ferdigattest.»*

*Plasseringa av tiltaket skal vere som vist på vedlagt situasjonsplan journalført motteke 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.*

---

<sup>1</sup> Rundskriv H-8/15 på side 3

*Topp overkant golv på underetasje og topp mønehøgde skal vere på høvesvis kote 10,38 og 22,18 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 18.10.19.*

\*\*\*\*\*

### **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, jf. fvl § 29 (1). 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 reisas 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. Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 19/1587

### **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 føre 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 rammeløyvet 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.*

### **Ferdigstilling**

*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

Larissa Dahl  
Konsulent

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

**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon

Ansvarsrett

Gjennomføringsplan

Søknad om igangsettingstillatelse GBNR 57/8

03 Snitt

02 Planer

A3\_Situasjonsplan ny driftsbygning gbnr 57-8 (Saetreviksvegen63)

04 Fasader

**Kopi til:**

Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
-------------------------	--------------	------	-----------

**Mottakarer:**

Absolutt Form - Rolf Hermansen	Bredsgården 2	5003	BERGEN
Tveit Gård	c/o Ørjan Tveit	5917	ROSSLAND
Ørjan Tveit	Sætrevikvegen 63		
	Elsters Gate 3	5059	BERGEN