



Byggmester Steinar Thunold  
Solsmittet 2  
5136 MJØLKERÅEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 15/48 - 15/9637

Saksbehandlar:  
Merethe Tvedt  
merethe.tvedt@meland.kommune.no

Dato:  
08.07.2015

## GODKJENNING- Riving og gjenoppføring av våningshus på gbnr 57/3 på Sætre

**Administrativt vedtak. Saknr: 173/2015**

**Tiltakshavar:** Jørn Johannessen  
**Ansvarleg søkjar:** Steinar Thunold  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak:

Saka gjeld søknad om nedbrenning og gjenoppføring av våningshus motteke 14.04 og 21.05.2015 på gbnr 57/3 på Sætre i Meland kommune. Huset er opplyst til å vera 80 m<sup>2</sup> (BYA). Oppgitt areal i søknaden og teikningsmaterialet samsvarar ikkje. Administrasjonen har rekna arealet ut i frå innsendte teikningar. Nytt våningshus er planlagt med 167,5 m<sup>2</sup> (BYA) og 252,6 m<sup>2</sup> (BRA). Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid og leidningsnett på eigedommen.

Det var først søkt om utsleppsløyve 10.06.2015. Utsleppsløyve var godkjent den 29.06.2015 i DNT-sak 215/2015. Byggesaka vart då rekna som komplett og klar for handsaming.

Det er søkt om topp grunnmur på kote ca. + 17,83 moh (hovudplan) og topp mønehøgde på kote ca. + 25,3 moh.

Lindås og Meland brannvern har søkt om ansvarsrett for nedbrenning av våningshuset.

Det vert vist til søknad med vedlegg journalført 14.04.2015 og 21.05.2015.

#### **Vurdering:**

##### Planstatus:

Eigedommen er ein landbrukseigedom, og ligg som LNF- område i gjeldande kommuneplan (KPA). Det er ikkje naudsynt med dispensasjon i saka.

##### Nabovarsling:

Søknaden vart nabovarsla 14.03.2015 i samsvar med pbl § 21-3.

Det er komen merknad frå eigar av gbnr 57/12.

- Merknadene går ut på plasseringa av det nye våningshuset. I merknaden skriv nabo at huset skal plasserast ca 2,5 til 3 meter lengre framme enn dagens fasade fordi eksisterande bakmur ikkje blir riven. Nabo meiner at våningshuset må flyttast slik at ny fasade minimum flukter med eksisterande sør/vest fasade.
- Vidare skriv han at det i søknaden er opplyst at mønehøgde på det nye bygget blir 1,5 meter lavere enn eksisterande mønehøgde. Dette er viktig for deira utsikt og visuelt inntrykk frå uteplassen at mønehøgde som opplyst blir lagt 1,5 meter lavere, samt at grunnmuren på våningshuset ikkje blir høgare enn eksisterande grunnmur er i dag då sikten frå uteplassen blir sterkt begrensa med den nye plasseringa.

Administrasjonen viser til nabomerknadene i sin heilskap.

Med henvisning til innkomen korrespondanse mellom nabo og ansvarleg søkjar/tiltakshavar mottatt saman med byggesøknaden går det fram at det har vore ei felles synfaring med ansvarleg søkjar og nabo på eigedommen. Etter synfaringa har eigar av gbnr 57/12 oppretthaldt sin nabomerknad, og tiltakshavar har ikkje endra byggesøknaden. Nabomerknadene er kommentert i brev frå tiltakshavar dagsett 28.03.2015.

- Tiltakshavar skriv at dei opprettheldt plasseringa slik den er omsøkt då dei vil behalde den gamle bakmuren (grunnmur), samt dei massane som ligg mot bakmuren i dag. Kostnadmessig vil dette vera den beste løysninga for dei.
- Tiltakshavar skriv at gbnr 57/3 er den eigedommen av desse to som mister sola først.
- Merknadene som går på tap av utsikt skriv tiltakshavar at er reel for nabo, då dei sitt tilbaketrukket inn mot veggen på deira uteplass (ikkje frå stove vindu i nordvest). Tiltakshavar skriv at han meiner nabo ikkje kan pårekne å ha utsikt over deira eigedom til sjø når avstanden til sjøen måles til over 200 meter og avstanden mellom husa er 40 meter. Avstanden frå det planlagde våningshuset på gbnr 57/3 til nabogrensa mot gbnr 57/12 er på 11 meter.

Administrasjonen viser til kommentarane frå tiltakshavar i sin heilskap.

Slik administrasjonen ser det rettar merknadene frå nabo seg i hovudsak mot at huset blir trekt 2,5 meter sør på eigedommen slik at deira utsikt mot sjø over gbnr 57/3 blir svekka frå deira uteplass.

På innsendte situasjonsplan frå ansvarleg søker måler administrasjonen at huset blir trekt 2 meter lenger framme enn eksisterande grunnmur.

## Vurdering

Det følgjer av plan- og bygningslova § 21-4 at kommunen har plikt til å gje løyve til eit omsøkt tiltak «dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven».

Når det gjeld plan- og bygningslovas generelle krav til estetikk, utforming og plassering av tiltak, følgjer desse av pbl §§ 29-1, 29-2 og 29-4. Pbl §§ 29-1 og 29-2 stillar krav om «god arkitektonisk utforming» og «gode visuelle kvaliteter». Administrasjonen finn ikkje at desse vert tilsidesett, heller meiner administrasjonen at dei stettar krava.

I pbl § 29-4 heiter det:

«Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12».

Utgangspunktet er at den plassering og høgde som tiltakshavar ønskjer skal godkjennast. Lova gir ikkje heimel til å avslå eit tiltak som held seg innanfor høgder som er nemnd i siste setning, slik tilfelle er i denne saka. Men kommunen kan derimot påleggja tiltakshavar ei alternativ plassering av tiltaket dersom ulempene for omgjevnadene vert kvalifiserte ved omsøkt plassering/høgde. Administrasjonen vurderer at ulempene for naboene ikkje vert kvalifiserte ved omsøkt tiltak slik at det er grunnlag for kommunen til å vurdere alterantiv plassering.

Administrasjonen synfarte eigedommen 18.05.2015, og vurderer at verknadene naboeigedommen vil få på grunn av at huset blir lagt 2 meter lenger sør på eigedommen er ikkje meir enn kva ein må kunne pårekne i forhold til eit tiltak på naboeigedommen. Det er her tale om eit våningshus som står til nedfalls, som skal rivast og gjenoppførast. Om tiltaket hadde vert vedlikehald med påbygg, må ein likevel som nabo rekne med at det vil bli gjort endringar på bygget. Ein kan ikkje rekne med å kunne ha fri sikt over naboeigedommen til sjøen. Samstundes er avstanden mellom husa på eigedommane målt til ca. 40 meter og avstanden frå huset på gbnr 57/12 til sjø i vestleg retning er på over 200 meter. Sjølv om ein er bustatt i eit LNF- område/landbruksområde med mindre utbygging, må ein pårekne at naboane vil foreta byggjetiltak på eigedommen. Situasjonen i dag er at det er ein landbrukseigedom med eit godkjent våningshus, garasje og reidskapshus.

Administrasjonen har forståing for at tap av sjøutsikt er lite ønskeleg for gbnr 57/12. Likevel kan ikkje gbnr 57/12 pårekne at tiltak i hans synsfelt over naboeigedommen, dog med ein slik avstand blir tilpassa fordi han vil miste noverande utsikten han har frå sin uteplass. Administrasjonen finn ikkje grunn til å ta merknad frå nabo til følgje og godkjenner omsøkt tiltak slik den føreligg.

Administrasjonen er etter dette samd i dei vurderingane tiltakshavar har føreteke i samband med hans kommentarar til merknadene som ligg føre nabomerknadene. Det vert elles vist til nedanstående vurdering i høve kva lovkrav som gjeld for tiltaket.

### Tekniske anlegg:

Gbnr 57/3 er tilkoppa kommunalt vatn, og skal ha utsleppsløyve via slamavskillar og derfrå i tett leidning til eksisterande avlaupsleidning til sjø.

### Plassering av tiltaket, høgde og avstand frå nabogrense:

Tiltaket skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart og terrengsnitt stempla godkjent 8.7.2015, og oppførast i samsvar med vedlagte fasadeteikningar av same dato. Tiltaket har forsvarleg planløysning og utsjånad og er i samsvar med Pbl § 29-1.

Tiltaket er elles i samsvar med lova sine krav til plassering, høgde og avstand frå naboeigedommar og omliggjande byggverk, jf. pbl. § 29-4.

### Parkering og utandørs opphaldsareal:

I kommuneplanen er det krav til parkeringsdekning for 2 bilar for einebustad og tomannsbustader. Og det skal minimum vera eit uteopphaldsareal på 250 m<sup>2</sup>. Tiltaket er i samsvar med kommuneplanen.

### Nedbrenning:

Dato for nedbrenning må nabovarslast særskildt. Det skal takast omsyn til vindretning i samband med brenningen. Miljøskadeleg materialer må leverast til godkjent mottak.

### Ansvarsrettar:

Det er søkt om følgjande ansvarsrettar:

Byggm. Steinar Thunold AS Organisasjonsnummer: 997031075 Sentral godkjenning	SØK, Ansvarleg søker (tkl 1) PRO, Ansvarleg prosjekterande for bygning (tkl 1)
Vest Oppmåling AS Organisasjonsnummer: 987321679 Sentral godkjenning	PRO, Oppmålingsteknisk prosjektering, husplassering (tkl 1) UTF, Husplassering (tkl1)
O.K Charter A/S Organisasjonsnummer: 942342713 Lokal godkjenning	UTF, Utførelse av grunn og terrengarbeider, sprenging, grøfter, betongarbeider, mur, ringmur fundament, radonsikring, skorstein (tkl 1)

Skogen Bygg Organisasjonsnummer: 970372121 Lokal godkjenning	UTF, tømmerarbeid (tkl 1)
Bergen Omland Eiendomstaksering AS Organisasjonsnummer: 997891732 Sentral godkjenning	Kontroll, Våtrom og lufttetthet (tkl 1)
VB Bergen AS Organisasjonsnummer: 998303605 Lokal godkjenning	PRO, Stikkledninger, Innvendig sanitæranlegg, gulvvarmeanlegg og våtrom (tkl 1) UTF, Stikkledninger, innvendig sanitæranlegg, gulvvarmeanlegg og våtrom (tkl 1)
Lindås og Meland brann og redning Organisasjonsnummer: 935084733 Lokal godkjenning	UTF Nedbrenning av hus (tkl 1)

### Vedtak

«Meland kommune gjev i medhald av Plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 godkjenning for nedbrenning og gjenoppføring av våningshus på 167,5 m<sup>2</sup> (BYA) og 252,6 m<sup>2</sup> (BRA) på gbnr 57/3 i samsvar med søknad journalført 14.04.2015 og 21.05.2015.

Plassering av bygget skal vera som vist på vedlagte situasjonskart og terrengsnitt stempla godkjent 8.7.2015. Og med toleransekrav i horisontaltplan på +/- 50 cm. Minstegrensa på 4 meter er absolutt. Ansvarsrettar vert godkjent som omsøkt.

Overkant grunnmur og topp mønehøgde skal vera på respektivt kote 17,83 og 25,23 moh. Og med eit toleransekrav for bygget i vertikalt plan +/- 20 cm, jf. Vedlagte situasjonsplan og vedlagte terrengsnitt stempla godkjent 8.7.2015.

I høve utforming av byggverk, veganlegg og parkering vert det vist til vurderinga over og vedlagte situasjonskart, terrengsnitt og fasadeteikningar.

Byggverket si plassering 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.

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf Matrikkellova.

Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustadar og adresse.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong seinast 3 år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn 2 år, jf Pbl § 21-9.

Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova så fram det ikkje er gjeve unntak.»

Gebyr:

Gebyr for sakshandsaming vert ettersendt.

Mynde

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

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.

Ansvar

*Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar 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.*

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Merethe Tvedt  
byggjesakskonsulent

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

20150708111234

**Mottakere:**

Byggmester Steinar Thunold

Solsmittet 2

5136

MJØLKERÅEN