



Arkoconsult AS  
Postboks 103  
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 16/237 - 16/4117

Saksbehandlar:  
Tore Johan Erstad  
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:  
07.03.2016

## Godkjenning - GBNR 9/19 - Dispensasjon frå reguleringsføresegn og løyve til oppføring av einebustad - Mjukebakkane på Hjertås i Meland kommune

### Administrativt vedtak. Saknr: 54/2016

**Tiltakshavar:** Meland Bolig AS v/Arne Rossnes  
**Ansvarleg søkjar:** Arkoconsult AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak:

Ansvarleg søkjar har på vegne av tiltakshavar søkt om løyve i eitt trinn for oppføring av einebustad på gbnr 9/19 på Hjertås i Meland kommune. Saka omfattar søknad om tilkopling til kommunalt VA-anlegg, jf søknad journalført motteke 26.1.2016.

Bustaden er på to plan med totalt BYA oppgjeve til 155,8 m<sup>2</sup> inkludert parkeringsareal på terreng (36 m<sup>2</sup>). Samla utnyttingsgrad er oppgjeve til på 24,9 % BYA, som ligg innanfor reguleringsplanen si grense på 25 % BYA. Topp overkant golv og topp mønehøgde er oppgjeve til høvesvis kote 51,5 og 59,3 moh. Det vert vist til søknad med vedlegg journalført 26.1.2016 i sin heilskap.

Saka er i ettertid supplert med søknad om dispensasjon frå § 2 i reguleringsføresegna til planen (bygg på 2 etasjar). Dispensasjonssøknaden er grunnsett slik, jf skriv dagsett 4.3.2016:

### **Grunner for å gi dispensasjon**

Det fremgår av reguleringsplanen at eneboligene skal oppføres i 1 ½ etasje. Dersom et eventuelt loftsplan er på mer enn 1/3 av underliggende etasje og inneholder hoveddel, regnes det som en egen etasje, jf. TEK10 § 6-1.

I utgangspunktet er slike regler inntatt for å hindre at det bygges i høyden på en slik måte at det er til sjenanse for naboene. Det står imidlertid ingenting i reguleringsplanen om maksimal gesims eller mønehøyde. I forhold til dette er det da plan og bygningsloven § 29-4 som gjelder.

I vår sak inneholder loftsplanet hoveddel og er på mer enn 1/3 av underliggende etasje. Andre plan er videre såpass stor at det må regnes som en full etasje.

Dette har medført at høyden og volumet på bygget blir noe større enn hva planen har legger opp til.

Vi vil dog presisere at mønehøyden og gesimshøyden er i tråd med plan og bygningslovens høydereglene. Mønehøyden er på 7,9 meter, mens gesimshøyden er på ca. 5,5 meter. Vi mener dette taler for dispensasjon. Vi kan ikke se at høyden får ikke noen negativ konsekvens for naboer.

Videre fremhever vi at bygget som søkes oppført er heller ikke av en slik art at det skiller seg fra områdetets øvrige bebyggelse. Sammenlignet med andre tiltak innenfor planen er volumet på omsøkt bygg innenfor det en kan forvente. Det er også gitt tillatelse til oppføring av bygg med flere etasjer innenfor planen. Likebehandlingsprinsippet skulle tilsi at det også bør gis tillatelse i denne saken.

Slik vi ser det taler de beste argumenter for å tillate tiltaket slik det er omsøkt. Man får da lagt til rette for et godt boligprosjekt som står i stil til den øvrige områdebebyggelsen. Vi ser ingen negative konsekvenser ved tiltaket. Dispensasjon bør derfor gis.

### **VURDERING:**

#### Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 9/19 er ein parsell på om lag 626 m<sup>2</sup> som gjennom *Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane* (arealplanid 125620010502) er regulert til byggeområde for bustad.

Reguleringsføresegna § 2, 2. setning har følgjande ordlyd:

«Bustadene kan oppførast i inntil 1½ høgde.»

Omsøkt bygg har 2 målbare plan, jf TEK10 § 6-1, og det er difor søkt om dispensasjon.

Tiltaket er elles i samsvar med plangrunnlaget.

#### Nabovarsling:

Tiltaket vart nabovarsla i perioden 20.12-22.12.2015 i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Det er ikkje merknader til tiltaket. Administrasjonen finn ikkje grunn til å krevje ny nabovarsling av dispensasjonssøknaden då tiltaket ikkje er endra og det heller ikkje har vore nabomerknader til høgdeplassing av bygget.

### 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 v/Regionalavdelinga for klagevurdering. Vedtaket er ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

### Dispensasjon:

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

I tida etter gjeldande reguleringsplan vart vedteke, er oppføring av bustadar i to etasjar innanfor planområdet godteke. For den delen av planområdet kor det omsøkte tiltaket ligg er bustadar med berre ein etasje no snarare eit unntak enn en hovudregel.

Hovudføremla bak vedtakinga av reguleringsføresegn § 2 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.

Med tilvising til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden vurderer administrasjonen at omsyna bak den aktuelle reguleringsføresegna ikkje vert sett til side ved ein dispensasjon, idet det særleg vert lagt vekt på den faktiske utviklinga innanfor planområdet i dei seinare år og dagens bustadsituasjonen på staden. Administrasjonen ser dertil klare fordelar ved å gje dispensasjon, både når det gjeld utnyttinga og bruken av den omsøkte byggjetomten og av omsyn til ein heilskapleg utforming av dette bustadstrøket. Samstundes kan administrasjonen ikkje sjå at ein dispensasjon vil medføre nemneverdige ulemper for omgjevnadane, noko som vert underbygd av at ingen av naboane har sett seg imot søknaden.

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

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

Bustaden skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart og terrengprofilar journalført motteke 26.1.2016, og oppførast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke same dato.

Det ligg føre erklæring frå eiger av gbnr 9/10 om rett til plassering av bustaden inntil 2,9 meter frå felles grense mellom eigedomane.

I forhold til trasé og tilkoplingspunkt for vass- og avlaupsleidningar vert det vist til søknad om tilkopling med vedlagt situasjonskart dagsett 13.10.2015 frå Stusdal VVS AS, jf òg nedanfor om godkjenning av tilkopling. Det ligg føre erklæringar om rett til å ha leidningane liggande i omsøkt trase frå gbnr 9/210 og 9/10.

Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket med dette stettar krava i plan- og bygningslova til utforming, funksjon og utsjånad, jf pbl §§ 29-1 – 29-2. Tiltaket vert vidare vurdert å vere i samsvar med gjeldande krav til plassering, høgde og avstand frå naboeigedomar og omliggjande byggverk, jf pbl § 29-4 og dei rammar som elles er sett for tiltaket i gjeldande reguleringsplan.

Utnyttingsgrad, parkering og utandørs opphaldsareal:

Tiltaket er i samsvar med gjeldande krav i reguleringsplanen og kommuneplanen sin arealdel i høve til utnyttingsgrad, parkering og opparbeiding av uteopphalds- og leikeareal.

Ansvarsrettar:

Følgjande føretak har erklært ansvar i saka:

<b>Føretak:</b>	<b>Godkjenningssområde:</b>
Arkoconsult AS Org.nr: 997 089 782 Sentral godkjenning	SØK, Ansvarleg søkjar (tkl 1) PRO, Arkitektonisk utforming og brukbarhet (tkl 1)
OK CHARTER AS Org.nr 942 342 713	PRO, grunn- og terrengarbeid, betongarbeid og radonsikring (tkl 1) UTF, grunn- og terrengarbeid, betongarbeid og radonsikring (tkl 1)
Stusdal VVS AS Org.nr: 912 319 164 Sentral godkjenning	PRO, Utvendig og innvendig sanitæranlegg (tkl 1) UTF, Utvendig og innvendig sanitæranlegg (tkl 1)
Vest Oppmåling AS Org.nr: 987 321 679 Sentral godkjenning	PRO, Prosjektering av stikningsdata (tkl 1) UTF, Utstikking av tiltak (tkl 2)
Byggmester Terje Kleivdal Org.nr: 954 702 308 Sentral godkjenning	Kontroll, Kontroll av våtrom og lufttetthet i bustad (tkl 1)
Fjeldstad & Sandvik Tømrerteam AS Org.nr 9994 631 861 Delvis sentral godkjenning	PRO, Tømrer- og ventilasjonsarbeid (tkl 1) UTF, Tømrer- og ventilasjonsarbeid (tkl 1)
Frekhaug Flis AS Org.nr 993 867 039	PRO, Membran og fliser, pipemuring (tkl 1) UTF, Membran og fliser, pipemuring (tkl 1)

Delvis sentral godkjenning	
----------------------------	--

Ansvarleg søkar skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf pbl § 23-4, andre ledd.

#### Tilkopling til kommunalt VA-anlegg:

Gjennom søknaden er det opplyst at bustaden på gbnr 9/19 skal koplast til kommunalt VA-nett i samsvar med søknad med vedlegg frå Stusdal VVS AS journalført motteke 26.1.2016.

Rett til å føre avlaupsleidning og vassleidning over naboeigedom, alternativt rett til å «knytte seg til felles ledningsnett», må vere på plass før kommunen kan godkjenne mellom anna oppføring av bygning. Plan- og bygningslova kap 27 stiller krav om at rettar som sikrar tilkopling til godkjent VA-anlegg må «være sikret ved tinglyst dokument eller på annan måte som kommunen godtar som tilfredsstillende», jf pbl §§ 27-1 (vassforsyning) og 27-2 (avlaup).

Med tilvising til signerte erklæringar journalført motteke 4.3.2016 godkjenner Meland kommune at gbnr 9/19 vert tilkopla kommunalt vassforsyningsanlegg, jf pbl § 27-1, i samsvar med søknad med vedlegg frå Stusdal VVS AS. Løyvet gjeld på dei vilkår som går fram av nedanståande vedtak.

#### Vegtilkomst:

Vegtilkomst vist på situasjonsplan vedlagt søknaden er i samsvar med reguleringsplanen og krev difor ikkje løyve til utvida bruk av avkjørsel frå kommunal veg, jf veglova § 40, 1. ledd. Mjukebakkane Velforening har gjennom erklæring dagsett 25.1.2016 gitt rett for gbnr 9/19 til å nytte eksisterande privat tilkomstveg over gbnr 9/15. Eigedomen har etter dette dokumentert vegtilkomst i samsvar med pbl § 27-4 og reguleringsplanen som gjeld for eigedomen.

#### **VEDTAK:**

«Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 dispensasjon frå § 2 i reguleringsføresegna i Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane for oppføring av einebustad med 2 etasjar som omsøkt på gbnr 9/19 i Meland kommune, jf. søknad om dispensasjon journalført motteke 4.3.2016.

Vidare gir Meland kommune i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 løyve til oppføring av ny einebustad på gbnr 9/19, jf søknad journalført 26.1.2016, supplert 4.3.2016.

Plasseringa av tiltaket skal vere som vist på vedlagt situasjonsplan journalført motteke 26.1.2016 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. Trasé for vatn- og avlaupsleidningar vert godkjent i samsvar med leidningskart og situasjonsplan vedlagt søknad om tilkopling frå Stusdal VVS AS.

Topp overkant golv og topp mønehøgde skal vere på respektivt kote 51,5 og 59,3 moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm, jf vedlagt situasjonsplan og snitteikningar journalført motteke 26.1.2016. For utforming av tiltaket elles vert det vist til vurderinga over og vedlagte plan- og fasadeteikningar journalført motteke same dato.

Plassering av bygg på tomte 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 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, bustader og adresse.

Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, jf ovanfor.

Dersom tiltaket ikkje er 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 tilknytt 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, Kommuneforlaget.
- Tilknyttinga skal skje i kum. Melding med dokumentasjon frå utførande røyrleggjar skal sendast kommunen når tilknyttinga er utført.
- Dersom De ønskjer å leige vassmålarmå må det gjevast melding til kommunen.
- Gebyr skal betalast i samsvar med gjeldande gebyrregulativ er tilknytingsgebyret for vatn kr 10 000,- og for kloakk kr 10 000,- + mva (pr bueining, totalt kr 20 000,-).»

\*\*\*\*\*

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 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. forvaltningslova §§ 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 v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga vil bli underretta om dispensasjonsvedtaket for vurdering av klagerett.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad  
konsulent byggjesak

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

**Vedlegg:**

Kart/teikningar  
Teikningar

**Mottakere:**

Arkoconsult AS

Postboks 103

5291

VALESTRANDSFOSSEN