



Terje Steinsland  
Schriverhaugen 22  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/3596 - 14/15791

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

Dato:  
13.11.2014

## Godkjenning- Dispensasjon på vilkår frå %TU i reguleringsplanen for oppføring av garasje på Gbnr 23/463

**Administrativt vedtak. Saknr: 291/2014**

**Eigedom: 23/463**  
**Byggjeplass: Schriverhaugen**  
**Planstatus: Reguleringsplan bustadområde**  
**Søknad om: Dispensasjon frå %TU for oppføring av garasje**

### Saksutgreiing:

#### Saka gjeld:

Tiltakshavar Terje og Linn Helen Steinsland, har i søknad motteke 28.08.2014 og manglande dokumentasjon motteke 08.10.2014 søkt om dispensasjon frå %TU i reguleringsplanen for Frekhaug senter/vest for oppføring av ein garasje med grunnflate 47,52 m<sup>2</sup> og med ein andre etasje for varig opphald på 21 m<sup>2</sup> på gbnr 23/463 i Schriverhaugen i Meland kommune. Eigedommen er på 471 m<sup>2</sup>, og er ein del av ein tomannsbustad. Tomten er delt og har eige bruksnr.

Tillat tomteutnytting (%TU) i planen er 25%. Dispensasjonssøknaden gjeld no ei tomteutnytting på omlag 42% TU.

#### Opplysningar i søknaden:

I søknaden av 28.08.2014 har eigar grunngjeve dispensasjonssøknaden:

*«Søknad om dispensasjon for å byggja garasje siden utnyttingsgraden (TU) på tomta overstig 25%. Begrunnelse for å søkja dispensasjon er behov for garasje. Dispensasjonssøknaden medfører ikkje ulemper for naboer eller offentlige myndigheter. Garasjen er tilbake trukket frå veien, den endrer ikkje frisikt soner og er heller ikkje spesiell i utforminga. Omsøkt garasje skal utføres i same stil som huset på tomten og nabohus og utførelse, mønehøyde og stil blir lik eksisterende garasje på nabotomten.»*

### Plan- og lovgrunnlag:

Eigedommen ligg i reguleringsplanen for Frekhaug senter/vest og er godkjent for tomannsbustad. Tillat tomteutnytting (TU) er 25%. Omsøkt tiltak vil overstige tillat TU med 17%.

### Nabovarsling:

Tiltaket vart nabovarsla 15.08.2014. Og nabovarsling vert rekna som tilstrekkeleg etter Pbl § 21-3.

Det ligg føre erklæring frå naboeigedom om løyve til oppføring av garasje inntil 0 meter frå felles grense.

### Parkering og utandørs opphaldsareal:

Tillatt grad av utnytting på tomta (% TU/BRA) er 25 %. Følgjeleg strider tiltaket mot reguleringsplanen.

### **Vurdering:**

#### Dispensasjon etter Pbl kap 1 og § 19-2:

I Pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte og samfunnet og framtidige generasjonar».

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken ”hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering”.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jfr. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242.

Det følgjer vidare av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør gje dispensasjon frå «planar, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8» dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gje dispensasjon. Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt dispensasjon frå.

Det omsøkte tiltaket er i strid med avsatt tomteutnytting i reguleringsplanen for Frekahaug/senter vest. Tomten kan ikkje utbyggast meir enn at kvalitetane ein tomannsbustad skal ha, er i varetatt. Bygging utover fastsatt utnytting, kan ikkje godkjennast dersom det går på beskostning av uteopphaldsareal, lys og luft forhold, framkommelegheit, snuarell på tomten og parkering. Ein skal sikre at omsyn til naboeigedommar blir ivareatt ved utbygging.

Eigedommen er godkjent for tomannsbustad og oppføring av garasje er i samsvar med reguleringsplanen. TU som er omtalt i planen, er den gamle bestemmelsen for BRA. Søkjar har i sin søknad oppgitt at ved omsøkt tiltak vil eigedommen ha ein TU på 38,1 %. Administrasjonen kontrollrekna tiltaket og kjem til at TU vil vera ca. 42%. I område i Schriverhaugen har tomtane vore utbygd med høg utnyttingsgrad. På nokon av nabotomtane har tillat grad av utnytting vore rekna ut frå % bebygd areal (BYA), og ikkje % bruksareal (BRA) som er opplyst i reguleringsplanen. Fleire tomtar har utnytting over 25%.

Ein må sjå til at det er ei viss likebehandling i kommunen og området. Samtidig må kvar dispensasjonssøknad behandlast individuelt, og fordelane med godkjenning må vera klart større enn ulempene. Tiltakshavar har vist at det er mogeleg å snu på eigedommen, slik tiltaket er omsøkt. Garasjen er plassert i nordaustleg del av tomten, og eigedommen har uteplassen på sør vestsida. Garasjen er trekt heilt i nabogrensa og på innsendt situasjonskart måles avstand frå garasjeinngangen og eigedomsgrense i aust til 5 meter. Eigedommen er utnytta maksimalt og administrasjonen meiner det kan bli knapt med berre 5 meter framfor garasjeinngang og eigedomsgrense, sjølv om ein har høve til å nytte litt av garasjeflata til

manøvering når ein skal rygge ut. Tiltakshavar har blant anna trekt garasjen heilt i grensa til nabotomten for å klare å oppnå naudsynt areal framfor garasjeporten slik at ein kan kjøre inn.

Administrasjonen finn å kunna godkjenne dispensasjonssøknaden på vilkår, men meiner eigedommen er for liten for oppføring av garasje av denne størrelsen. Tiltakshavar vil framleis få godkjenning for høgare utnytting enn 25 %. Men administrasjonen set vilkår om at grunnflata blir redusert med 13 m<sup>2</sup>, og takvinkel blir endra til 38 grader lik nabogarasjen.

Fordelen ved å bygge ein så stor garasje slik administrasjonen ser det, er blant anna for å få stort nok areal i 2 etasje til å innreda 3 soverom og bad. Ved redusering av tiltaket klarer ein ikkje å oppnå like fullt utnytta 2. etasje som omsøkt, men det vil framleis vera tilstrekkeleg areal til to bilar og lagringsplass i 1. etasje. Tiltakshavar har ikkje begrunna søknaden utover at behovet er garasje. Og når eigedommen ikkje tillet så høg utnytting må ein tilpasse utbygginga.

Tatt i betraktning er eigedommen ein tomannsbustad med eit tomtearela på 471 m<sup>2</sup>, samanlikna med einbustadtomter som ofte har areal på 900-1000 m<sup>2</sup>, der det er meir tilrettelagt for garasjar av denne størrelsen.

Det ligg føre erklæring frå naboeigedom med løyve til oppføring av tiltak 0 meter frå fellesgrense. Administrasjonen råder til at minstegrensa på 1 meter blir ivareatt av omsyn til brannsikring og framtidig vedlikehald. Dersom tiltakshavar opprettheldt plassering 0 meter frå nabogrense, gjer vi merksam på at bygget må brannsikrast i samsvar med teknisk forskrift. Erklæring frå naboeigedom om løyve til plassering av tiltak 0 meter frå felles grense, skal tinglysast.

Ved redusering av tiltaket må arealet framfor garasjeinngangen bli større. Det må sikrast at det skal vera plass til ein biloppstillingsplass framfor garasjeporten.

Søkjar har teikna inn andre etasjen med 3 soverom og bad. Etter plan- og bygningslova § 20-2 kan tiltakshavar stå ansvarleg for oppføring av ein frittliggjande garasje på inntil 70 m<sup>2</sup> BRA. Når tiltaket skal ha varig opphald med blant anna soverom og bad krev dette søknad etter Plan- og bygningslova § 20-1, og må foretas av eit ansvarleg føretak.

Meland kommune godkjenner dispensasjonssøknaden på vilkår, og ber om at det blir sendt inn ny søknad med reviderte teikningar etter Pbl § 20-1 for oppføring av garasje med varig opphald i andre etasje. Ansvarrett for våtrom må sendast inn saman med søknad.

#### Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at det ikkje er grunnlag for å gje dispensasjon for tomteutnytting på 42 % som teikningane viser. Administrasjonen vil gje dispensasjon på vilkår av at grunnflata blir redusert med 13 m<sup>2</sup> og takvinkel blir endra, lik naboeigedommens garasje. Reduseringen må gje større areal framfor garasjeinngangen.

#### Vidare saksgang:

Søkjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon vert avslått. Klagen kan stillast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

**Tiltaket må ikkje setjast i gang før godkjenning etter Plan- og bygningslova § 20-1 ligg føre.**

## Vedtak

«Meland kommune gjev dispensasjon på vilkår med heimel i Plan- og bygningslova § 19-2, Søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen for Frekhaug senter/vest for tillat grad av utnytting (TU) over 25% for oppføring av garasje på gbnr 23/463 i Schriverhaugen.

Vilkår for godkjenninga er at grunnflata blir redusert med 13 m<sup>2</sup>, samt takvinkel blir satt til 38 grader.

Det skal vera plass til ein biloppstillingsplass framfor garasjen. Blir bygget plassert 0 meter frå nabogrense, skal erklæring frå nabo tinglysast.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurderinga ovanfor.»

Dispensasjonen fell vekk dersom tiltaket ikkje er sett i gong seinast 3 år etter løyve er gjeve.

### 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.

Gebyr for sakshandsaming vert ettersendt.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Merethe Tvedt  
byggjesakskonsulent

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

### **Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan