



Murmester Jon A. Nygård AS  
Steinstøveien 232  
5111 BREISTEIN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/4029 - 14/18931

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

Dato:  
05.01.2015

## GBNR 23/504 - Elvavegen - Søknad om dispensasjon frå plankrav og løyve til oppføring av garasje

**Administrativt vedtak. Saknr: 372/2014**

**Tiltakshavar:** Monica og Anders Lund  
**Ansvarleg søker:** Murmester Jon A. Nygård AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

### SAKSUTGREIING:

#### Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om oppføring av dobbel garasje med to målbare etasjar med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 79 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 56 m<sup>2</sup>. Arealet i 2. høgda skal nyttast til bod/hobbyrom og balkong. Saka omfattar søknad om dispensasjon frå krav om reguleringsplan.

Det vert elles vist til søknad med vedlegg motteke 20.10.2014, supplert 6.11.2014, 17.12.2014 og 5.1.2015.

### VURDERING:

#### Nabovarsling:

Tiltaket vart nabovarsla i perioden 14.-17.10.2014. Det er ikkje motteke merknader til nabovarselet. Kommunen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf pbl § 21-3.

#### Høyring:

Søknaden om dispensasjon er ikkje sendt på høyring då administrasjonen vurderer at statlege og regionale interesser ikkje vert berørt.

#### Lov- og plangrunnlag:

Eigedomen ligg i eit uregulert område som i arealdelen til gjeldande kommuneplan (KPA) er avsett som *framtidig bustadområde*. Området parsellen ligg i er merka "R" i føresegna til kommuneplanen. I slike planområdet gjeld krav om reguleringsplan før utbygging. Parsellen, som er oppgjeve i matrikkelen til å vere ca 685 m<sup>2</sup>, er allereie bebygd med einebustad med 2. høgder. Tiltaket inneber ingen endring i eksisterande situasjon i høve til veg-, vatn- og avlaupsløysing.

Samla BRA på einebustaden er i matrikkelen oppgjeve til ca 159 m<sup>2</sup> og BYA ca 90 m<sup>2</sup>. Ny utnyttingsgrad etter oppføring av garasjen vil verte ca 34 % BRA og 21 % BYA.

Då eigedomen er uregulert gjeld det ikkje grense for maksimal utnyttingsgrad. Kommuneplanen sitt krav om minimum 250 m<sup>2</sup> uteopphaldsareal vert stetta.

#### 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.

Ved vurderinga av spørsmålet om dispensasjon frå gjeldande plankrav, legg administrasjonen vekt på følgjande føresegn til forslag til ny kommuneplan punkt 2.1.1:

«I eksisterande område som er heilt eller delvis utbygd utan reguleringsplan, kan det gjevast løyve til nye tiltak utan regulering, dersom nye tiltak kan nytta seg av eksisterande infrastruktur. Nye tiltak skal tilpassast eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum og grad av utnytting, og skal knyte seg til eksisterande tekniske anlegg, jf. pbl § 11-10.nr 1»

Denne føresegna er i samsvar med gjeldande praksis i kommunen i høve til dispensasjon frå plankrav i slike område. Den omsøkte parsellen vil kunne nytte eksisterande infrastruktur for veg-, vatn- og avlaup.

På denne bakgrunn finn administrasjonen at omsøkt dispensasjon ikkje vil vere vesentleg i strid med omsyna bak kravet om reguleringsplan. Administrasjonen legg vidare til grunn at det ikkje ligg føre relevante ulemper ved tiltaket. Eigedomen er avsett til bustad og planlagd tiltak er i samsvar med dette. Kommunen kan gjennom byggesakshandsaminga og regelverket i plan- og bygningslova kap 29 sjå til at tiltaket får ei forsvarleg plassering og utforming i høve til nabogrenser, estetikk og funksjon.

Administrasjonen konkluderer etter dette med at vilkåra for å gje dispensasjon som omsøkt er oppfylt, jf pbl § 19-2.

Plassering av tiltaket og avstand frå nabogrense:

Tiltaket skal plasserast som vist på vedlagt situasjonsplan stempla godkjend 5.1.2015.

Eigar av gbnr 23/26, Jörg Viereck, og eigar av gbnr 23/453, Øyvind S. Hoel, har ved framlagt erklæring dagsett høvesvis 16.10.2014 og 4.1.2015 samtykka i plassering av garasjen inntil 1 meter frå felles grense. Med grunnlag i desse erklæringane vert plassering av garasjen godkjent av Meland kommune i medhald av pbl § 29-4, tredje ledd, bokstav (a).

Utforming, høgde og utsjånad:

Tiltaket skal oppførast i samsvar med vedlagt plan- og fasadeteikningar stempla godkjend 5.1.2015. Kommunen vurderer at tiltaket stettar krava i pbl §§ 29-1 – 29-3.

Ansvarsrettar:

Det er søkt om følgjande ansvarsrettar:

<b>Føretak:</b>	<b>Godkjenningssområde:</b>
Murm. Jon A. Nygård Org.nr 981 435 656 Sentral godkjenning	SØK, (tkl 1) PRO, Overordnet ansvar for prosjektering (tkl 1) UTF, Overordnet ansvar for utførelsen (tkl 1)

**VEDTAK:**

«Meland kommune gjev i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, jf § 11-6 dispensasjon frå krav om reguleringsplan for oppføring av garasje med målbart loft på gbnr 23/504 i samsvar med søknad motteke 20.10.2014 og supplert 6.11.2014, 17.12.2014 og 5.1.2015. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Vidare gjev Meland kommune i medhald av pbl § 20-1 bokstav (a) løyve til oppføring av garasje med målbart loft på gbnr 23/504 i Meland kommune. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Plassering og utføring av tiltaket skal vere som vist på situasjonskart og teikningar stempla godkjend 5.1.2015, jf pbl § 29-4, tredje ledd, bokstav (a).

Ansvarsrettar vert godkjent som omsøkt, jf vurderinga ovanfor.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at byggjeløyvet vart gjeve, fell det bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn to år, jf pbl § 21-9. Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i Matrikkelen, jf matrikkellova, som er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustadar og adresse.

Tiltaket skal utførast i samsvar med krav og vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, så framti ikkje anna er bestemt ovanfor.»

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 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 sakshandsaminga vert ettersendt.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad  
konsulent byggjesak

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

**Vedlegg:**

Godkjente teikningar gbnr 23-504

**Mottakere:**

Murmester Jon A. Nygård AS

Steinstøveien  
232

5111

BREISTEIN