



Henning Olsen  
Dalstøvegen 122  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/4626 - 15/9134

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

Dato:  
07.05.2015

## GBNR 19/13 - Løyve til vesentleg terrenginngrep og oppføring av garasje

**Administrativt vedtak. Saknr: 155/2015**

**Tiltakshavar:** Henning Olsen  
**Ansvarleg søker:** Leif Harald Olsvoll (terrenginngrep)  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak delvis med og delvis utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1 og 20-2

### SAKSUTGREIING:

#### Saka gjeld:

Ved søknad journalført 8.12.2014, søkte Henning Olsen om løyve til oppføring av garasje på gbnr 19/13, Dalstø i Meland kommune, jf plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2.

Omsøkt garasje er oppgjeve med BYA og BRA på høvesvis 45,9 m<sup>2</sup> og 43,2 m<sup>2</sup>. I terrengprofiler journalført 22.1.2015 er garasjen vist med høgde på ca 5,4 meter med planert terreng på kote 4,6 moh og topp mønehøgde på kote 10,0 meter.

Søknaden om oppføring av garasje er i ettertid – og etter krav frå administrasjonen – supplert med søknad om løyve til terrenginngrep for grunn- og terrengarbeid knytt til klargjering av byggetomta, jf pbl § 20-1 bokstav k, jf søknad journalført 7.5.2015.

Det vert vist til søknadene med vedlegg og supplerande dokumentasjon i sin heilskap. I nedanstående vurdering og vedtak vert desse søknadene handsama samla. Når administrasjonen i det følgjande nyttar omgrepet «tiltaket» gjeld dette både terrenginngrepet og garasjen.

## VURDERING:

### Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er motteke merknader til søknaden frå eigarane av gbnr 19/26 ved skriv dagsett høvesvis 3.12.2014 og 4.1.2015. I sistnemnde skriv er følgjande synspunkt gjort gjeldande:

«Vi har noen synspunkter som vi gjerne vil overbringe vedr utforming og plassering.

Vi ønsker at bygg i dette sjøområdet får en arkitektonisk harmonisk utforming som viser hensyn og tilpassing med eksisterende bebyggelse.

Den omsøkte garasjen vil ligge tett inntil tre tradisjonelt utformede naust og vi mener at garasjen, som del av området, må bli utformet med tanke på en samlet harmonisk helhet mellom byggene.

De 3 naustene har alle parallelle mønsakser (NV-SØ) og danner derved en helhet. Garasjebygget bør derfor bygges med samme akseretning av mønet slik at den blander seg naturlig inn i den eksisterende nærtliggende naustbebyggelsen.

Garasjen bør som naustene heller ikke ha oppløft av taket, noe som i fall vil gjøre at den skiller seg sterkt ut fra gruppen av naust. Garasjens utgang med trapp fra søkers bolig bør gå ut fra garasjens bakre gavl.

Personbilgarasjer har typisk innvendig høyde over grunnplan ca 2,0 – 2,3 meter. Øvre etasje er pr tegning ønsket/vist med ca 1,9 m ganghøyde. Vi anser derfor en total bygghøyde fra grunnplan til møne, på inntil 4,8 meter som tilstrekkelig. Takvinkel kan eventuelt justeres til mindre enn 36 grader for å holde maks høyde.

Ettersom garasjen tenkes bygget i svært bratt terreng, med nødvendig avstempling mot kjørevei, må den bygges med flere armerte betongvegger. En standard garasje som vist på den oversendte tegningen kan derfor ikke benyttes.

Vi oversender våre betraktninger med tanker om at kommunen gir søker noen hovedretningslinjer bl.a. som for naust/småbygg i strandsonen i Meland kommune slik, at det ikke legges ned unødig arbeid i tegninger etc av et bygg som senere må endres.»

Tiltakshaver har i skriv datert 21.1.2015 opplyst følgjande om val av garasjetype, plassering og estetisk utforming:

«Jeg er ufør trygdet i dag er dårlig til beins. Garasjen er bygget slik at jeg kan gå opp trappen inne i garasjen og ut i 2 etg. Da slipper jeg å gå hele veien rundt ved mye snø osv. Har beskrevet det tidligere i forbindelse med garasje søknad utskillelse.

Det andre er at jeg har et Sørlands hus som er bygget tidligere i år 2000. Jeg har nå valgt Grimstad garasjetype Hovden som er et ferdig produkt som de har i katalogen sin. Det passer veldig bra etisk [estetisk] til huset, og passer veldig bra inn i terreng.»

Administrasjonen si vurdering av nabomerknadene og utforming av garasjen kjem fram nedanfor.

I samsvar med søknad frå tiltakshavar, fritek administrasjonen for ny nabovarsling kva gjeld søknaden om terrenginngrep etter pbl § 20-1 bokstav k, jf pbl § 21-3. Naboane er allereie varsla om tiltaket gjennom garasjesøknaden og har hatt høve til å kome med merknader.

#### Lov- og plangrunnlag:

Garasjen er plassert på ein tilleggsparsell til eigedomen gbnr 19/13, som det ved UDU-vedtak av 18.6.2013, arkivsakid 13/267, vart gjeve dispensasjon for frådeling av for å kunne nyttast til oppføring av garasje. Dispensasjonsvedtaket hadde følgjande ordlyd:

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for arealoverføring av om lag 416 m<sup>2</sup> frå gnr 19, bnr. 5 til gnr 19, bnr 13 og for etablering av garasje / biloppstillingsplass.»

Administrasjonen vurderer tiltaket etter dette å vere avklart i høve til plangrunnlaget og i samsvar med dispensasjonen som vart gitt i juni 2013.

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

Tiltaket skal plasserast som vist på vedlagte situasjonsplan stempla godkjent 8.5.2015. Tiltaket vert vurdert å vere i samsvar med plan- og bygningslova sine krav til plassering, høgde og avstand frå nabogrense, jf pbl § 29-4.

#### Utforming, høgde og utsjånad:

I nabomerknader frå eigarane av gbnr 19/26, er kommunen oppmoda om stille krav til utforming og høgde på garasjen, slik at denne vert i arkitektonisk tilpassa nausta på staden. Naboane meiner at ein «standard garasje som vist på den oversendte teiningen» ikkje kan nyttast.

Kommunen viser til at UDU i juni 2013 gav dispensasjon for oppføring av garasje med omsøkt plassering. Det vart ikkje stilt vilkår til utforming av garasjen. Administrasjonen må difor ta stilling til om dei alminnelege reglane om estetikk og visuelle kvalitetar i plan- og bygningslova gir kommunen heimel for avslag eller andre krav til utforming i dette høvet.

Plan- og bygningslova § 29-2 har følgjande ordlyd:

«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser».

Kommuneadministrasjonen har vore på synfaring på staden for å vurdere tiltaket i høve til pbl § 29-2. Det er ikkje vere tvilsamt at tiltaket har gode visuelle kvalitetar i seg sjølv i høve til bygget sin funksjon som garasje. Problemstillinga er om garasjen stettar krava i § 29-2 om gode visuelle kvalitetar sett i samanheng med nausta i forkant (bygde og naturlege omgivnader).

Administrasjonen vurderer at pbl § 29-2 ikkje kan nyttast som avslagsheimel i saka, og at det heller ikkje er naudsynt for kommunen å gi tiltakshavar rettleiing i høve til å utforme garasjen annleis. Tiltakshavar har opplyst at han ønskjer omsøkt utforming av garasjen fordi denne har ein funksjonell utforming som stettar dei behov tiltakshavar har, samt at garasjen står i stil med bustaden på eigedomen. Kommunen har ikkje avgjerande innvendingar mot dette. Administrasjonen viser til at sjølv om garasjen vert plassert i nærleiken av nausta i forkant, vert garasjen ikkje vert ein del av ei naustrekke. Bygget vert plassert i bakkant av nausta og vert åtskilt frå desse av tilkomstvegen.

Terrenginngrep og garasje skal på denne bakgrunn utformast i samsvar med vedlagte plan-, snitt-, fasade- og profildeikningar stempla godkjent 8.5.2015. Kommuneadministrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket med dette stettar plan- og bygningslova sine krav til utforming, funksjon og utsjånad, jf pbl §§ 29-1 – 29-3.

#### Ansvarsrettar for terrenginngrepet:

Det er søkt om følgjande ansvarsrettar:

<b>Føretak:</b>	<b>Godkjenningsområde:</b>
Leif Harald Olsvoll Org.nr 970 389 512 Lokal godkjenning	SØK, heile tiltaket (tkl 1) UTF, Grunn- og sprengingsarbeid (tkl 1)

Tiltaket er ikkje underlagt krav om uavhengig kontroll, jf TEK10 § 14-2, slik at administrasjonen ikkje finn grunn til å vurdere ansvarsrett for kontroll. Tiltaket er underlagt eigenkontroll av ansvarleg føretak.

#### **VEDTAK:**

«Meland kommune gjev i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 bokstav k, jf pbl § 21-4, løyve til utføring av grunnarbeider på gbnr 19/13 i samsvar med søknad journalført 7.5.2015. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Vidare gjev Meland kommune i medhald av pbl § 20-2 bokstav (a) løyve til oppføring av garasje på gbnr 19/13 i samsvar med søknad journalført 8.12.2014, supplert 10.12.2014, 22.1.2015 og 9.4.2015. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Plassering og utforming av tiltaket skal vere som vist på situasjonskart og teikningar stempla godkjend 8.2.2015. Ansvarsrettar vert godkjent som omsøkt, jf vurderinga ovanfor.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at byggjeløypet 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 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. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. 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.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad  
konsulent byggjesak

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

**Vedlegg:**

godkjente teikningar - gbnr 19-13

Godkjente profildeikningar - gbnr 19-13

**Kopi til:**

Jarl Skauge og Elsie Berentsen

**Mottakere:**

Henning Olsen  
Leif Harald Olsvoll

Dalstøvegen 122 5918  
Håtuftvegen 258 5918

FREKHAUG  
FREKHAUG