



Torbjørn Bøen  
Moldekleivmarka 73  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/1042 - 14/9205

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

Dato:  
13.06.2014

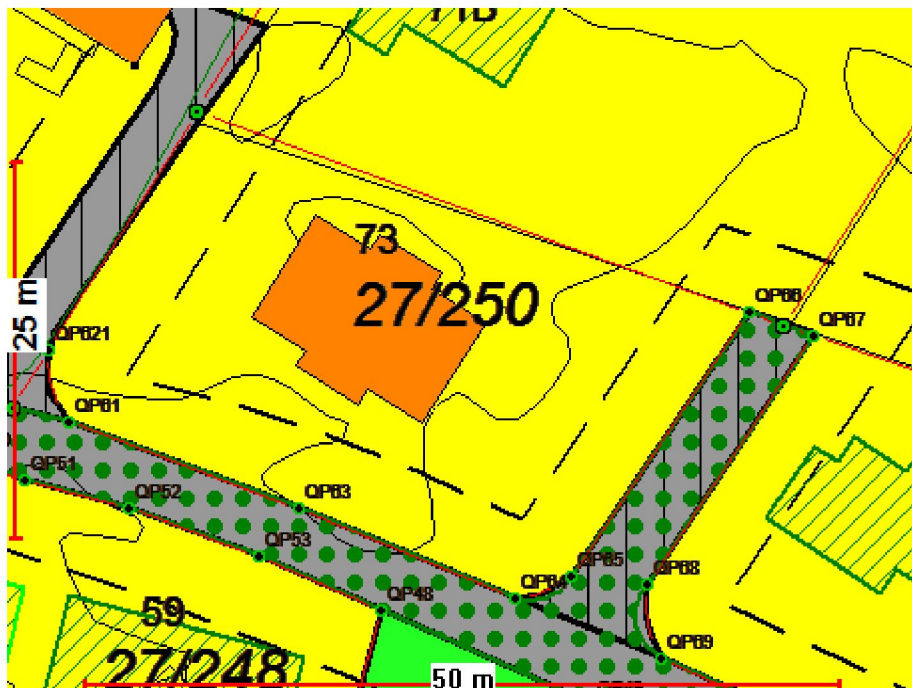
## Spørsmål om bygging av garasje på Gnr 27 Bnr 250

Vi viser til Dykkar e-post av 25.2.2014. Kommunen seier seg lei for sein tilbakemelding, som skuldast stor saksmengde ved avdelinga og lovkrav som inneber prioritetering av ordinær søknadshandsaming.

Forespurnaden Dykk gjeld moglegheit for å kunne oppføre garasje med 2 målbare etasjar på gbnr 27/250, Moldekleivmarka.

### Plangrunnlag:

Eigedomen er vist som område for bustad i reguleringsplan for Moldekleiv (planid 125619780001).



Oppføring av garasje er i samsvar med føremålet. Av reguleringsføresegnene for planområdet følgjer det at kvar bustadeigedom skal ha plass til 1 garasje og 1 biloppstillingsplass i tillegg på eigen grunn.

**Postadresse**  
postmottak@meland.kommune.no  
Postboks 79, 5906 Frekhaug  
Besøksadr: Havnevegen 41 A  
5918 Frekhaug

**Kontakt**  
www.meland.kommune.no  
Telefon +47 56 17 10 00  
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722  
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: [www.nordhordlandskart.no](http://www.nordhordlandskart.no)

Planen har krav om maksimal tomteutnytting på 30 % BYA (bygd areal). BYA er det areal som bygning eller bygningar opptar av terrenget (fotavtrykket). Planen inneheld ikkje særkilde krav til utforming av garasje, men viser byggegrense mot tilkomstveg og naboegedomar, sjå utsnitt av plankart ovanfor som viser byggegrense som stipla linje på tomta.

Av matrikkelen framgår at eigedommen er på 855 m<sup>2</sup> og bygd areal på 114 m<sup>2</sup>, dvs om lag 13,5 %. Oppføring av garasje på 49 m<sup>2</sup> vil ikkje kome i konflikt med til 30 % BYA i reguleringsføresegnene.

Førebels vurdering:

Oppføring av garasje med målbart tilleggsareal, slik vedlagde teikning frå Dykk viser, vil krevje dispensasjon. Dette fordi slikt tilleggsareal ligg utanfor det som reknast som føremål garasje (oppstillingsplass for bil). Når det gjeld vilkåra for dispensasjon vert vist til plan- og bygningslova § 19-2.

Det vært gjort merksam på at garasje uansett må plasserast innanfor byggegrense vist i plankartet. Ved plassering utanfor byggegrense må det i så fall søkast om dispensasjon.

Administrasjonen gjer vidare merksam på følgjande føresegn i forskift om byggesak (SAK) § 3-1:

Som mindre tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2 første ledd bokstav a regnes oppføring, endring, fjerning og riving mv. av følgjande tiltak, og som er i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd:

a) et enkelt tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m<sup>2</sup>.  
Tilbygget kan i tillegg være underbygget med kjeller.

b) En enkelt frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 70 m<sup>2</sup>. Bygningen kan oppføres i inntil én etasje og kan i tillegg være underbygget med kjeller.

Desse krava inneber at garasje med to målbare etasjar (med unntak for kjellar) må omsøkast av føretak med naudsynte ansvarsrettar, jf pbl § 20-1. Tiltaket skal ikkje vere eigna for «beboelse».

For garasje med målbart areal inntil 50 m<sup>2</sup>, kan kommunen godkjenne plassering inntil 1 m frå tomtegrense, jf teknisk forskrift § 6-4, jf pbl § 29-4. Føresetnaden for dette er som nemnd at slik plassering ikkje er i strid med byggegrensa i planen. Dersom garasjen blir større enn 50 m<sup>2</sup> (målbart areal), og naboar ikkje vil samtykke i plassering nærare enn 4 m, krevst dispensasjon frå pbl § 29-4.

Desse rettleiande merknadane bygger på opplysningar frå Dykk og bind ikkje kommunen ved ei seinare søknadshandsaming.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad  
konsulent byggjesak

Dokumentet er godkjend elektronisk og har difor ingen signatur

**Mottakere:**  
Torbjørn Bøen

Moldekleivmarka 5918  
73

FREKHAUG