



Gunn Tone Skjeie og Knut Holba

Referanser:

Dykkar:

Vår: 15/1865 - 15/17295

Saksbehandlar:

Tore Johan Erstad

tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:

23.09.2015

## Godkjenning - GBNR 21/59 - Løyve til oppføring av garasje og flytting av avkjørsel

**Administrativt vedtak. Saknr: 337/2015**

**Tiltakshavar:**

Gunn Tone Skjeie og Knut Holba

**Søknadstype:**

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4 bokstav a, jf § 20-2 bokstav b

### **SAKSUTGREIING:**

#### Tiltak:

Saka gjeld søknad om oppføring av frittstående dobbel garasje på gbnr 21/59, Dalemarka 132A, i Meland kommune. Av opplysningane i søknaden går det fram at garasjen har ein samla BRA på 46,8 m<sup>2</sup> og BYA på 49,6 m<sup>2</sup>. Høgde på garasjen er totalt ca 5 meter, slik at tiltaket er søknadspliktig utan ansvarsrettar, jf pbl § 20-4, jf SAK10 § 3-1.

Søknaden omfattar vidare løyve til flytting av avkjørsel til eigedomen etter veglova § 40.

Det vert vist til søknad med vedlegg journalført 16.7.2015, og supplert med nytt situasjonskart i epost journalført 18.8.2015.

### **VURDERING:**

#### Nabovarsling:

Søknaden vart nabovarsla 30. og 31.5.2015, i samsvar med pbl § 21-3.

---

#### **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)

Det er motteke merknadar frå eigarar av gbnr 21/32, Øystein Monsen og Linda Dale, som i skriv dagsett 11.6.15 i korte trekk har gjort gjeldande:

- Garasje med omsøkt høgde og plassering vil bli svært ruvande for gbnr 21/32.
- Det burde vore vurdert alternativ plassering av garasjen i det nord-vestlege hjørne av omsøkt eigedom. Her grenser tomta til veg og friområde og vil ikkje vere til sjenanse for nokon.

Tiltakshavar har kommentert merknadene i skriv dagsett 10.7.2015, og har i korte trekk opplyst:

- Planeringshøgde for garasjen vil berre vere ca 0,5 meter over nivået som golvet til bustadhuset ligg på. Plassering vil soleis vere på lågast mogleg punkt på tomta.
- Garasjen vert på det nærast 1,7 meter frå gbnr 21/32 og kjem ikkje nærare bygg på denne eigedomen enn eksisterande bygg på gbnr 21/59.
- Omsøkt garasje vil ikkje gi reduserte lys- eller utsiktstilhøve på gbnr 21/32. Det er planta 2 meter høg hekk i grensa mellom eigedomane, og berre mønegavlen vil ligge høgare enn denne.
- Plassering av garasje mot nordvest vil kunne vere til sjenanse for nabo på andre sida, Dalemarka 130B, samt at plassering her vil gjere tilkomstløysinga mindre hensiktsmessig. Møne under 4 meter vil ikkje gi ei harmonerande bygningsmasse.

Tiltaket vert etter dette rekna som tilstrekkeleg varsla, jf. pbl. § 21-3. For administrasjonen sin vurdering av nabomerknadene og tiltakshavar sine kommentarar vert det vist til vedtaket nedanfor.

#### Lov- og plangrunnlag:

Eigedomen er gjennom Reguleringsplan for Dalemarka bustadområde avsett til bustadføremål. Tiltaket er i samsvar med arealføremålet, jf reguleringsføresegnene § 2.

Tiltakshavar har i søknaden opplyst at tiltaket held seg innanfor reguleringsplanen sitt krav til maksimal tomteutnytting som seier at «*Samla bustadareal, saman med areal i garasje og andre uthus, skal ikkje vera meir enn 1/4 av tomten sitt areal*». I reviderte føresegner frå 2004 er det presisert at utnyttingsgraden skal reknast i %BYA, slik tiltakshavar korrekt har gjort i søknaden.

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at tiltaket er i samsvar med reguleringsplanen og ikkje krev dispensasjon.

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

Garasjen er vist med minste avstand til nabogrense mot gbnr 21/32 på 1,7 meter. Grunneigarane av denne eigedomen har protestert mot plassering og høgde på garasjen, jf ovanfor.

Det følger av plan- og bygningsloven § 29-4 at et byggverks plassering, høgde og høgdeplassering skal godkjennast av kommunen. Utgangspunktet etter pbl § 29-4, andre ledd er at «*...byggverk skal ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter*».

Etter § 29-4, tredje ledd kan kommunen godkjenne at et byggverk vert plassert «nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense» ved oppføring av «frittliggende garasje, uthus og lignende mindre

tiltak», jf bokstav b. Mindre tiltak etter denne føresegna er i byggt teknisk forskrift (TEK10) definert som bygg mindre enn 50 BRA/BYA. Omsøkt tiltak held seg innafor dette.

Føresegna opnar for at kommunen kan fråvike avstandskravet utan dispensasjon. Godkjenning eller ikkje må avgjerast ut får eit sakleg forvaltnings skjønn.

På bakgrunn av nabomerknadene har kommunen vurdert om det er riktig å nytte åtgangen til å godkjenne plassering som omsøkt med heimel i pbl § 29-4, tredje ledd, bokstav b. Praxis i kommunen er at godkjenning vert gitt inntil 1 meter frå nabogrense. Administrasjonen var på synfaring 22.9.15 for å kunne vurdere tilhøva mellom eigedomane. På bakgrunn av inntrykka frå synfaring og opplysningane i søknaden vurderer administrasjonen at plassering som omsøkt kan godkjennast.

Kommunen er samd med tiltakshavar at omsøkt plassering av garasjen er mest hensiktsmessig for tiltakshavars eigedom. Alternativ plassering nordvest på eigedomen ville ta mykje utomhusareal. I tillegg ville det innebære ulemper for naboeigedomen på denne sida. Administrasjonen legg òg vekt på at det mellom 132A og 132B er ein stor hekk som garasjen vil ligge skjult bak. Hovudutsiktsretninga til 132B vender mot andre sidan av eigedomen. Så lenge tiltaket held seg innanfor gjeldande utnyttingsgrad kan kommunen ikkje sjå at det er sakleg grunnlag for å nekte omsøkt plassering og storleik på garasjen. Det vert stilt som vilkår at planeringshøgda for garasjen ikkje skal vere meir enn 0,5 meter over bustaden. Kommunen godkjenner med denne grunngjeving plassering av garasjen i medhald av pbl § 29-4 bokstav b.

Tiltaket skal plasserast som vist på vedlagt situasjonsplan stempla godkjent 23.9.2015. Tiltaket skal i tillegg utformast i samsvar med vedlagt plan-, snitt- og fasadeteikningar stempla godkjent 23.9.2015.

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 KPA.

#### Samtykke til etablering av ny avkjørsel:

Administrasjonen vurderer at det ikkje ligg føre omstende som talar mot omsøkt endring. Tilhøva til trafikktryggleik og frisikt vert uendra eller betra som følgje av tiltaket. I medhald av veglova § 40 samtykker Meland kommune i flytting av avkjørsel som omsøkt, jf situasjonsplan stempla godkjent 23.9.15.

#### **VEDTAK:**

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova kap 20 løyve til oppføring av garasje på gbnr 21/59, jf søknad journalført 16.7.2015, og supplert med nytt situasjonskart i epost journalført 18.8.2015.

Plasseringa av tiltaket skal vere som vist på vedlagt situasjonsplan stempla godkjent 23.9.2015 og med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm. For utforming av tiltaket elles vert det vist til vurderinga over og vedlagte plan- og fasadeteikningar stempla godkjent 23.9.2015. I samsvar med opplysningar frå tiltakshavar gjeld følgjande vilkår:

- Terrenget skal planerast slik at garasjegolvet skal ikkje ligge meir enn 0,5 meter over golvet til bustadhuset.

I medhald av veglova § 40 samtykker Meland kommune i flytting av avkjørsel som omsøkt, jf situasjonsplan stempla godkjent 23.9.15

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.

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.

\*\*\*\*\*

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. Førretak 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:**

GBNR 21-59 - Godkjente teikningar  
GBNR 21-59 - Godkjente teikningar forts.

**Kopi til:**

Svein Øystein Monsen

**Mottakere:**

Gunn Tone Skjeie og Knut Holba