



Bjarte og Anne Kjersti Erikstein
Tjørnavegen 65
5918 FREKHAUG

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/1250 - 16/12153

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

21.06.2016

Godkjenning - GBNR 22/210 - Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - Mjåtveitmarka

Administrativt vedtak. Saknr: 201/2016

Tiltakshavar:

Anne Kjersti og Bjarte Erikstein

Søknadstype:

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

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Anne Kjersti og Bjarte Erikstein har i søknad journalført 3.5.2016 søkt om løyve til oppføring av garasje på gbnr. 22/210. Det er i tillegg søkt om dispensasjon for plassering i strid med regulert byggjegrænse og for regulert høgde på garasje.

Eigedomen er regulert til frittliggjande småhusbebyggelse i reguleringsplan for Mjåtveitmarka, planid: 125620060002, og er matrikkelført med eit areal på 0,720 daa. Anne Kjersti og Bjarte Erikstein står registrert som eigarar. Eigedomen er registrert med ein einebustad på 201 m² BRA og det er opplyst i søknad om at garasjen vil ha ein storleik på 39,6 m² BRA. Totalt vil eigedomen då verte bebygd med 240,6 m² BRA. Vidare er det opplyst at høgde på loftet er 1,89 meter. Loftet inneheld dermed ikkje målbart areal som skal reknast med i BRA.

Vi viser elles til søknad journalført 3.5.2016, samt teikningar journalført 17.6.2016.

VURDERING:

Nabovarsling:

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

Tiltaket er nabovarsla utan merknadar. Administrasjonen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

Høyring:

Omsøkt dispensasjon har ikkje vore sendt sektormyndene for uttale. Kommunen sitt vedtak om dispensasjon vert likevel sendt Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga for klagevurdering. Vedtaket er difor ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Lov- og plangrunnlag:

Eigedomen er regulert til frittliggjande småhusbebyggelse i reguleringsplan for Mjåtveitmarka, planid: 125620060002. Oppføring av garasje er difor i samsvar med gjeldande arealformål.

I reguleringsplanen er det satt ei byggjegrænse på 4 meter mot arealet som er satt av til leikeplass. Omsøkt plassering 0,5 meter frå grensa mot leikeplassen på gbnr. 22/192 er dermed i strid med regulert byggjegrænse. Ettersom reguleringsplanen er bindande for nye tiltak må det vurderast om det kan gis dispensasjon for plassering i strid med regulert byggjegrænse, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd.

Vidare følgjer det av pbl § 29-4 andre ledd at byggverk skal ha ein avstand frå nabogrense på ikkje under 4 meter om ikkje anna er bestemt i plan. I dette tilfellet kan kommunen godkjenne omsøkt plassering 0,5 meter frå nabogrensa mot gbnr. 22/209 på bakgrunn av samtykke frå eigar av naboeigedomen i brev datert 30.4.2015, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a).

I reguleringsføresegn 1.7.2 er det bestemt at maksimal gesims- og mønehøgde kan vere maksimal 2,7 og 4,5 meter på garasjar. Omsøkt mønehøgde på 5,22 meter er dermed i strid med reguleringsplanen. Skal det gis løyve til omsøkt høgde må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå regulert høgde, jf. Pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i reguleringsplanen må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.¹

- Dispensasjon for plassering i strid med regulert byggjegrænse:

Byggjegrænse mot naboeigedom er i hovudsak satt for å sikre avstand mellom bygg på eigedomane, slik at branntekniske krav vert iverateke. Ettersom byggjegrænsa i dette tilfellet er satt mot areal som er regulert til leikeplass, kan administrasjonen ikkje sjå at formålet vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet.

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

Vidare vil tiltakshavar få ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen med omsøkt plassering. Vi kan ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i dette tilfellet. Fordelane ved å gi dispensasjon er etter dette klart større enn ulempene. Eigar av gbnr. 22/192 har i tillegg samtykka til omsøkt plassering i brev datert 27.4.2015.

I tillegg kan administrasjonen ikkje sjå at tiltaket vil ha negative verknadar for helse, miljø, sikkerhet og tilgjenge.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, og det kan dermed gis dispensasjon frå regulert byggjegrænse mot leikeplass.

- Dispensasjon frå regulert mønehøgd:

Omsynet bak regulert maksimal mønehøgd på 4,5 meter på garasjar er satt for å sikre at naboar ikkje mister blant anna utsikt og sol, samt for å hindre ruvande bygg i området.

Naboar er varsla om tiltaket og det er ikkje kome inn merknadar om at tiltaket vil få negative konsekvensar for omkringliggjande eigedomar. I dette tilfellet er bustaden godkjent med ein takvinkel på 40 grader, og garasjen er omsøkt med same takvinkel. Omsøkt høgd vil dermed innebere at kravet til takvinkel som er tilpassa bustadhuset i reguleringsføresegn 1.7.2 vert oppfylt. På bakgrunn av dette finn administrasjonen at formålet bak regulert mønehøgd ikkje vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet.

Fordelane ved å gi dispensasjon frå regulert mønehøgd er at ovannemnde krav om tilpassa takvinkel til bustadhuset vert oppfylt. Vidare vil garasjen ikkje ha måleverdig areal på loftet, og regulert maksimal storleik på garasje vert ikkje overskride. Tiltakshavar får dermed ein dobbel garasje som i tillegg vil gi eit godt visuelt inntrykk på grunn av lik takvinkel med bustaden. Ulempene med å gi dispensasjon er sjølvstapt at ein får eit større bygg enn det reguleringsplanen legg opp til. Etter ein gjennomgang finn administrasjonen likevel at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Administrasjonen kan heller ikkje her sjå at tiltaket vil ha negative verknadar for helse, miljø, sikkerhet og tilgjenge.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, og det kan dermed gis dispensasjon frå regulert mønehøgd.

Planløyising og visuelle kvaliteter:

Tiltaket skal oppførast i samsvar med teikningar journalført motteke 17.6.2016.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av pbl § 20-1 løyve til oppføring av garasje på gbnr. 22/210 som omsøkt. Grunngevinga går fram av saksutreiing og vurdering ovanfor. Utforming skal vere som vist på fasade-, snitt- og planteikningar journalført 17.6.2016.

Meland kommune gir vidare dispensasjon frå regulert byggjegrænse for oppføring 0,5 meter frå nabogrensa mot gbnr. 22/192 og godkjenner plassering 0,5 meter frå nabogrensa mot gbnr. 22/209 på bakgrunn av

samtykke, som vist på situasjonskart motteke 3.5.2016. I tillegg gir vi dispensasjon frå regulert mønehøgde på 4,5 meter for oppføring av garasje som vist på teikningar journalført motteke 17.6.2016, med mønehøgde 5,22 meter.

Garasjeloftet skal ikkje nyttast til varig opphald.

Dei opplysningane om byggjetiltak 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 vekk. 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 administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i forvaltningslova (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. 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 § 27 b.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. fvl §§ 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

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - oppføring av garasje GBNR 22/210
erklæring på løyve - bygging nær grense
Byggesak Gbnr 22/210 - Revidert tegning garasje

Mottakere:

Bjarte og Anne Kjersti Erikstein

Tjørnavegen 65 5918

FREKHAUG