



Hagewick Bygg AS
Postboks 148
5906 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/3057 - 18/4019

Saksbehandlar:
Merethe Tvedt
merethe.tvedt@meland.kommune.no

Dato:
27.02.2018

Godkjent søknad om dispensasjon - Oppføring av garasje - gbnr 22/200 Mjåtveit

Administrativt vedtak. Saknr: 42/2018

Tiltakshavar: Hagewick Bygg AS

Søknadstype: Søknad om dispensasjon og løyve til tiltak som kan forestås av tiltakshavar, jf. pbl § 19-1 og 20-4

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Øystein og Elise Litleskare har i søknad journalført motteke 15.2.2018 søkt om dispensasjon frå tillat %BRA i reguleringsplanen for Mjåtveitmarka for oppføring av garasje på gbnr 22/200 i Mjåtveitmarka. Garasjen er på 49 m² og blir bygd som eit tilbygg til einbustaden. Garasjen blir bygd med flatt tak, som skal nyttast til terrasse.

Gbnr 22/200 har eit matrikelregistrert tomteareal på om lag 613 m². Omsøkt bustad er godkjent med hybel og har eit bruksareal (BRA) på 208 m² og bebygd areal (BYA) på 133 m². Medrekna omsøkt tiltak får eigeidomen ei samla utnytting på 41,92 % BRA, dette er 6,92 % større enn det gjeldande reguleringsplan opnar for. Det er difor søkt om dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad på 35 %BRA.

Det vert vist til søknad m/vedlegg journalført motteke 15.2.2018.

Høyring og klagerett for sektormynde:

Administrasjonen vurderer at omsøkt dispensasjon ikkje får innverknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt på høyring til statlege eller regionale sektormynde for uttale. Kommunen sitt vedtak skal likevel sendast til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurderinga. Vedtaket er difor ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i perioden 5.2 – 8.2.2018 i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Det er ikkje komen merknader til tiltaket, og varslinga vert rekna som tilstrekkeleg etter 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

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Den omsøkte egedomen ligg innanfor område B_14 og er regulert til frittliggjande småhusbusetnad i Reguleringsplan for Mjåtveitmarka, (arealplan id: 1256 2006 0002), bustad og garasje er difor i samsvar med gjeldande arealformål.

Plankartet legg til grunn ei maksimal utnyttingsgrad på 35 % BRA på egedomen. Tomtestørrelsen er på 613 m², og egedomen kan bebyggast med eit areal på 214,55 m² i samsvar med reguleringsplanen. Ei utnytting på 257 m², som omsøkt, inneber at egedomen vert bebygd med 41,92 %BRA. Skal det gis løyve til omsøkte tiltak må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå regulert BRA.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak total utnyttingsgrad på 35% BRA 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 reguleringsplanar¹.

Reguleringsplanen for Mjåtveitmarka har ein total utnyttingsgrad på 35% BRA for bustadfeltet B_14 for å sikre at bustadene får tilstrekkeleg utomhusareal og at bygningsmassen i feltet ikkje vert for konsentrert.

Søkjær meiner det er grunnlag for å gje dispensasjon, og har grunngeve søknaden slik:

Tilrettelagt for garasje

Huset er i samarbeid med Walde tilrettelagt for å ha garasje i tilknytning til huset, men av økonomiske grunner ble ikkje dette gjort på same tid som huset ble ferdigstilt. Slik jeg har forstått det ble det da ikkje levert inn tegningar på garasje til kommunen, men tilrettelagt for det i samråd med Walde (terassedør fra stue + opparbeidet støttemurer). Å kunne fullføre det som er tilrettelagt for hadde vært veldig bra.

Parkering/plassutnyttelse

Såvidt søker kjenner til er det fra kommunen (og søker) sin side viktig at det er plass nok på tomten til å ha parkeringsplasser for både leilighet og hovedbolig. Dette er en av grunnene til at vi ønsker å bruke plassen til garasje og samtidig kunne utnytte arealet til hage og uteområde. En garasje med flatt tak vil kunne bidra til dette.

Leieboere

Søker har en utleiedel i boligen. Frem til nå har vi hatt fokus på å opparbeide den delen av tomten som leietagere disponerer. Vi har et ønske om at det skal være godt å være leietagere hos oss og et

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242

av formålene med en garasje er å kunne tilby parkering for leietagere og lagringsplass om det skulle trenge. For å kunne komme videre i utforming av egen del av tomten er garasjen «neste ledd»

Utnyttelse av tomt til hage

Toppen av grunnmur på boligen ligger en halv meter høyere enn grunnmuren til nabobolig (22/201). I påbegynt arbeid med hage er dette tatt hensyn til og hagen på min tomt er tilsvarende høyere i terrenget (en halv meter). Det er laget en mur mellom eiendommene (mellom 22/200 og 22/201) Denne er godkjent av kommunen. Garasjen som blir søkt om har murer i betong som følger allerede opparbeidede tørrmurer (tilrettelagt for garasje, se bilder), og det vil da være enkelt å fylle inntil med masser og opparbeide hage. Uten en garasje å «støtte seg til» må jeg allikevel opp med murer for å komme i rett nivå med resten av terrenget for best mulig å «treffe» utgangsdør fra stue. For å utnytte solforholdene er det et ønske å ha uteareal i ca. samme høyde som terrassedør fra stue. Arealet hvor garasjen er planlagt er i dag brukt som parkering og vil sånn sett ikke ha en endret funksjon, men med en garasje med flatt tak muliggjør dette en fullverdig utnyttelse av tomten.

Mer tiltalende

I tillegg vil eiendommen fremstå som ryddigere og mer tiltalende for naboer. For å ta hensyn til naboer var det planlagt en garasje med flatt tak for å unngå å ta utsikt og sol fra andre eiendommer. Søker opplever at garasjen fremstår som ryddig og tiltalende for omkringliggende boliger da den «skjuler» biler som er parkert. Det er også viktig å nevne at dialog med naboer har vært positiv og at tiltaket er blitt godt tatt i mot.

I denne saka ser ikkje administrasjonen at ein dispensasjon frå 35 % til 41,92 % BRA vil innebere at formålet bak regulert BRA blir vesentleg sett til side. Både bustaden og tomten er prosjektert og planlagt for tiltaket, då terrassedør og mur er etablert saman med oppføring av bustaden, i påvente av ei finansiering av garasjen. Omsøkt storleik omfattar ein dobbel garasje som gjer god parkeringsdekning for eigedomen.

Garasjen blir bygd med flatt tak og treff eksisterande terrassedør, der taket skal nyttast til terrasse til bustaden. På grunn av tomteutforminga, ser administrasjonen at det er meir fordelar enn ulempe å bygge garasje heilt ut mot eksisterande mur. Ein eventuell reduksjon av garasjearealet, for å minske overskriding av %BRA i planen ville i dette tilfellet gått på bekostning av godt uteoppholdsareal og hensiktsmessig utnytting av eigedomen. Tomten ville stått igjen med eit mindre eigna areal for opphald (mellom garasjetilbygget og eksisterande mur), enn det arealet han får igjen ved å leggje terrassen heilt fram mot muren. Som søkjar skriv vil parkeringssituasjonen på eigedomen bli uendra, då arealet der garasjen skal førast opp blir nytta til parkering i dag. Tiltaket gjer eigedomen eit godt uteareal ved etablering av terrasse på taket, og eigedomen og bustaden framstår meir heilhetleg etter gjennomføring av tiltaket. På bakgrunn av dette, finn administrasjonen at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er etter dette oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Plassering og avstand til nabogrense:

Det følgjer av pbl § 29-4 første ledd at kommunen skal godkjenne byggverket si plassering, medrekna høgdeplassering og byggverket si høgde.

Tiltaket er plassert i tråd med byggegrensar i reguleringsplanen. Sidan garasjen er eit tilbygg til bustaden er det krav om 4 meter avstand til eigedomsgrense. Sørvestleg hjørne ligg 3 meter frå eigedomsgrense og det

er innhenta samtykke frå eigar av gbnr 22/196 om å føre opp garasjen 3 meter frå felles grense. Tiltakshavar er ansvarleg for at teknisk krav til brannprosjektering blir følgt ved plassering nærare grense enn 4 meter, jf. TEK10 §11-6.

Parkering og uteopphaldsareal:

Søklar skriv at parkeringssituasjonen ikkje blir endra, då arealet garasjen skal førast opp på blir nytta som parkering i dag. Einebustaden er godkjent med hybel, og eigedomen skal difor ha tre parkeringsplassar, samt skal ein kunne snu på eigen grunn. Situasjonskartet viser at parkeringskravet lar seg gjennomføre, og uteopphaldsarealet blir større ved etablering av takterrassen.

Visuelle kvalitetar:

Administrasjonen vurderer at tiltaket stettar krava i plan- og bygningslova til utforming, funksjon og utsjånad, jf. pbl §§ 29-1 og 29-2.

VEDTAK:

«Meland kommune gjev i medhald av Plan- og bygningslova §§ 20-1 og 20-4 løyve til oppføring av garasje som tilbygg til einebustaden på gbnr 22/200 i Mjåtveitmarka som omsøkt. Grunngevinga går fram av saksutgreiinga og vurderinga ovanfor. Utforming skal vera som vist på situasjonskart, fasade-, snitt og planteikning journalført motteke 15.2.2018.

Vidare gjev Meland kommune i medhald av pbl § 19-2 andre ledd dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad på 35 % BRA for oppføring av garasje på 49 m² som vist på teikningar journalført motteke 15.2.2018.

Meland kommune gjev i medhald av pbl § 29-4 bokstav a løyve til plassering av garasjetilbygg 3 meter frå eigedomsgrensa i vest. Dei opplysningar 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 satt i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyve 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

Merethe Tvedt
rådgjevar byggjesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Plankart

Plan og snitt

Fasader

Søknad om tiltak utan ansvarsrett GBNR 22/200

Søknad om dispensasjon GBNR 22/200

Mottakarar:

Hagewick Bygg AS
Øystein Litleskare

Postboks 148 5906
Tjørnavegen 45 A 5918

FREKHAUG
FREKHAUG