



Fjeldstad & Sandvik Tømrerteam AS  
Vestbygdvegen 56  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 18/1427 - 18/12984

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

Dato:  
18.06.2018

## Avslag - GBNR 49/154 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF for oppføring av garasje med bod

**Administrativt vedtak. Saknr:** 134/2018

**Tiltakshavar:** Joakim Ådlandsvik  
**Søknadstype:** Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2

### SAKSUTGREIING:

#### Saka gjeld:

Tiltakshavar Joakim Ådlandsvik, representert ved ansvarleg søkjar Fjeldstad og Sandvik TømrarTeam AS, har søkt om løyve i eitt trinn til oppføring av garasje med bod på gbnr 49/154 på lo i Meland kommune. Vidare er det søkt om dispensasjon frå arealformålet LNFR (landbruk-, natur- og friluftsområde samt reindrift) i kommuneplanen sin arealdel (KPA).

Omsøkt garasje vist på innsendte illustrasjonsteikningar:



Garasjen er oppgitt med størrelse 90 m<sup>2</sup> BYA og 83,9 m<sup>2</sup> BRA, og med gesims- og mønehøgde på høvesvis 3,74 m og 7,35 m. Vidare går det fram av søknaden at garasjen ikkje har målbart loft (høgde 1,89 mellom golvplan på loft og trykkbelastet hanebjelke).

Føreliggjande saksutgreiing og vedtak gjeld dispensasjonssøknaden. Sjølve søknaden om tiltaket er ikkje behandla fordi administrasjonen vurderer at det ikkje er grunnlag for dispensasjon, jf vurderinga nedanfor. Denne søknaden vil bli behandla eller avslutta etter rettskraftig avgjerd av dispensasjonsspørsmålet.

#### Søknaden om dispensasjon:

Gjennom skriv datert 25.05.2018 er dispensasjonssøknaden grunngitt slik [utdrag]:

«Eigendomen er bebygd med bustad hus med ferdigattest frå 2015. Det søkes nå om å få bygget ein garasje på eigendomen. Då boligen på eigendomen ligger både i område som er avsatt til LNF og LNF-spreidd bustad og det er gitt tillatelse til dette, meiner vi at dette taler for dispensasjon.

Vi vil dog presisere at areal, mønehøyden og gesimshøyden på omsøkt tiltak er i tråd med krava i planen (KPA).»

#### Nabovarsling og privatrettslege høve:

Tiltaket blei nabovarsla 23.05.2018 i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje nabomerknader til tiltaket.

Søknaden om løyve til tiltaket inneheld ikkje avstandserklæring frå naboeigedomen 49/14 om rett til plassering av bygget nærare nabogrense enn 4 meter, jf pbl § 29-4. Det er trong for slik avstandserklæring fordi tiltaket er over 70 m<sup>2</sup>. Dette er eit tilhøve som må løysast gjennom eventuell etterfølgjande byggjesaksbehandling etter pbl kap 20. Dersom vedtaket blir påklaga må avstandserklæring dokumenterast i forkant av politisk behandling.

#### Høyring:

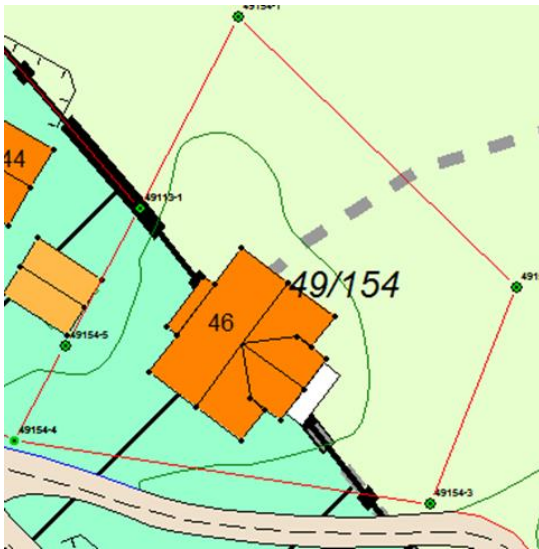
Administrasjonen har vurdert at vilkåra for dispensasjon ikkje er oppfylt, og søknaden blir difor avsløge. Saka har ikkje vore sendt på høyring. Dersom vedtaket blir påklaga, vil søknaden bli sendt på høyring i forkant av politisk behandling.

#### **VURDERING:**

##### Plan- og lovgrunnlag:

Omsøkt garasje er søknadspliktig med krav til ansvarsrettar, jf pbl § 20-1 bokstav a, jf § 20-3.

Eigedomen ligg delvis i LNFR-område, delvis i LNFR-spreidd bustadområde (SB\_11) på lo i Meland kommune. Administrasjonen vurderer eigedomen som ein bygd bustadeigedom med status som LNF-spreidd bustad i samsvar med føresegn 3.2.1 til KPA. Dette sjølv om eigedomen ikkje er nemnd i tabell 9.1 i KPA, noko som skuldast av delar av eigedomen ligg i eitt spreidd område vist i arealplankartet. Utsnitt av KPA viser eigedomen:



På disse eigedomane kan følgjande tiltak gjennomførast utan dispensasjon:

### 3.2.1 Spreidd bustad

På eigedom med eksisterande bygningar kan følgjande tiltak tillatast i tråd med eksisterande bruk, jf pbl § 11-11 nr 2:

- Tiltak etter pbl § 20-1, bokstav c), e), f), h), i), og j)
- Tiltak som fell innfor reglane i pbl §§ 20-4, 20-5 og 20-6
- Tilbygg og påbygg der samla bruksareal (BRA) er inntil 100m<sup>2</sup> etter pbl § 20-1 a)
- Arealoverføring eller tilleggsareal opptil 200 m<sup>2</sup> (samla) etter pbl § 20-1 m)

Tiltak krev søknad om løyve etter pbl kapittel 20.

Når det gjeld frittstående garasjar, inneber føresegn 3.2.1 at det er tillate å bygge garasje med størrelse og plassering i samsvar med pbl § 20-4 bokstav a (mindre tiltak på bygd eigedom), jf Byggesaksforskriften (SAK10) § 3-1, 1. ledd, bokstav b:

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.

Omsøkt tiltak er større enn 70 m<sup>2</sup> og krev difor dispensasjon frå arealformålet LNFR i kommuneplanen.

#### Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

Formålet med plan- og bygningslova er mellom anna å fremje «..bærekraftig utvikling til det beste for den enkelt og, samfunnet og framtidige generasjonar», jf pbl § 1-1. Dette skal takast omsyn til ved dispensasjonsvurderinga.

Vilkår og heimel for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2. Lova krev at verken "hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir

vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering”.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det blir søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242. Det følgjer vidare av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør gi dispensasjon frå «*planar, Lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8*» dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gi dispensasjon.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegn 3.2.1 til KPA, som er sitert ovanfor. Hovudformålet med å avgrense størrelsen på garasjar i kommunen til maksimalt 70 m<sup>2</sup> BRA/BYA, har vore eit ønskje om å sikre bruk og utforming i samsvar med funksjonen garasje. Gjennom vedtaking av føresegn 3.2.1 har kommunestyret bestemt at ein som utgangspunkt ikkje tillèt garasjar som er større enn dette.

Regelen i føresegn 3.2.1 er generell og gjeld for alle LNF-spreidd eigedomane i kommunen. Administrasjonen vurderer at det faren for å skape ei uheldig presedens klart talar mot dispensasjon i saka. Dersom kommunen gir løyve til oppføring av garasje med størrelse og utforming som i føreliggjande sak, vil det vere vanskelig å avslå etterfølgjande søknader om det same på ein saklig måte som ikkje vil innebere ulikebehandling. Administrasjonen kan heller ikkje sjå at grunngevinga for søknaden fyller vilkåra for å kunne gi dispensasjon, jf pbl § 19-2.

Kommuneplanen i Meland er nyleg vedteke etter ei omfattande planprosess. Det er viktig for kommunen at denne ikkje gjennom dispensasjonar mister sin verdi som styringsverktøy for kommunen. Kommunen må ha eit langsiktig og heilskapleg perspektiv ved praktiseringa av kommuneplanen.

#### Konklusjon:

Administrasjonen vurderer at både omsyna bak regelen det blir søkt om dispensasjon frå vil bli sett vesentleg til side gjennom ein dispensasjon som omsøkt. Vidare finn administrasjonen det ikkje er sannsynleggjort at ein dispensasjon som omsøkt vil ha «*klart større*» fordelar enn ulemper, men snarare medfører ei overvekt av plan- og arealdisponeringsmessige ulemper.

Vilkåra for å gi dispensasjon frå føresegn 3.2.1 i KPA er dermed ikkje til stades, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

#### **VEDTAK:**

«Meland kommune avslår i medhald føresegn 3.2.1 til KPA, jf Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-2 og 11-6 (rettsverknad av kommuneplan) søknad frå Joakim Ådlandsvik journalført 25.05.2018 om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppføring garasje med bod med størrelse 90 m<sup>2</sup> BYA og 83,9 m<sup>2</sup> BRA . For grunngeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering 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. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling. I klagen skal det gå fram kva det blir klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer.

Gebyr for sakshandsaminga blir 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 blir kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunnngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad  
Juridisk rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakarar:**

Fjeldstad & Sandvik Tømrerteam AS Vestbygdvegen 56 5918  
Joakim Ådlandsvik Grønhaugvegen 46 5917

FREKHAUG  
ROSSLAND