



Ronny Bruknapp
Holsbergstien 64
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/814 - 19/8761

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@meland.kommune.no

Dato:
29.04.2019

Godkjenning - GBNR 10/212 - Dispensasjon for plassering i strid med regulert byggjegrense, samt løyve til oppføring av tilbygg i form av garasje med terrasse oppå - Holme

Administrativt vedtak. Saknr: 99/2019

Tiltakshavar:

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

Tiltak

Tiltakshavar har søkt om løyve til oppføring av eit tilbygg i form av garasje med bruksareal (BRA) på 49,68 m², samt utviding av eksisterande terrasse oppå omsøkt garasje på gbnr. 10/212 seksjonsnr.2, Holme. Det vart samstundes søkt om dispensasjon frå regulert byggjegrense.

Gbnr. 10/212 har i følge matrikkelen eit samla areal på 1397,9 m². På eigedomen er det oppført ein tomannsbustad. Eigedomen er ikkje delt med eige bruksnummer, og seksjonane har ein eksklusiv bruksrett på uteområdet. Seksjon 2 har då ein bruksrett på 698,95 m² av uteområdet.

Eksisterande bustad med seksjonsnr. 2 er i matrikkelen registrert med eit bruksareal (BRA) på 129 m², og det er søkt om løyve til oppføring av garasje på 49,68 m² BRA. Berekna grad av utnytting for gbnr. 10/212 seksjonsnr. 2 er etter oppføring av tiltaket på 25,5 % BRA og er då innanfor tillat tomteutnytting (TU) på 33 % BRA.

Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 04.04.2019.

Nabovarsling

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

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 98 36413
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Høyring

Administrasjonen har i denne saka vurdert det slik at omsøkt dispensasjon ikkje får verknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrænse har difor ikkje vore sendt til Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune for uttale. Dispensasjonsvedtaket vil bli sendt til sektormyndede for klagevurdering. Vedtaket er difor ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Lov- og plangrunnlag

Oppføring av eit tilbygg i form av garasje på 49,68 m² BRA til eksisterande bygning er eit søknadspliktig tiltak som tiltakshavar kan søkje om på eiga hand, jf. pbl §§ 20-4, jf. 20-2, jf. 20-1 bokstav a).

Den omsøkte eigedomen er regulert til tomannsbustader, B6, i reguleringsplan for Holmemarka aust, planid: 125620031029. Tillat tomteutnytting for dette området er 33 % BRA. Tiltaket er dermed i samsvar med gjeldande krav i reguleringsplanen i høve utnyttingsgrad.

Plassering, høgd og avstand til nabogrense

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

Omsøkt høgd er i samsvar med § 29-4 første ledd, og skal plasserast i direkte tilknytning til eksisterande bustad. Kommunen kan difor godkjenne omsøkt høgd og høgdeplassering.

Vidare følgjer det av pbl § 29-4 andre ledd at dersom det er fastsatt byggjegrænser i reguleringsplanen skal disse gå føre nemnde føresegn i plan- og bygningslova. Garasjen er søkt plassert 1,5 meter utanfor regulert byggjegrænse mot nord-øst, og dersom omsøkt plassering skal godkjennast må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå regulert byggjegrænse.

- **Dispensasjon – vilkår og vurdering**

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*».

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngeving:

Søknad om dispensasjon:

Det søkes om dispensasjon fra gjeldende **reguleringsplan § 3. Byggeområde** for oppføring av garasje. Garasjen har et bebygd areal på 49,68m².

I planen refereres det til at **husa** skal plasseres innenfor byggegrensen. Dette er en garasje, men siden den bygges sammen med huset som tilbygg, antar vi at det kreves disp fra byggegrensen.

Garasjen vil komme i konflikt med byggegrensen som vist på vedlagte situasjonskart/plankart dat 08.01.19

fordeler med dispensasjon:

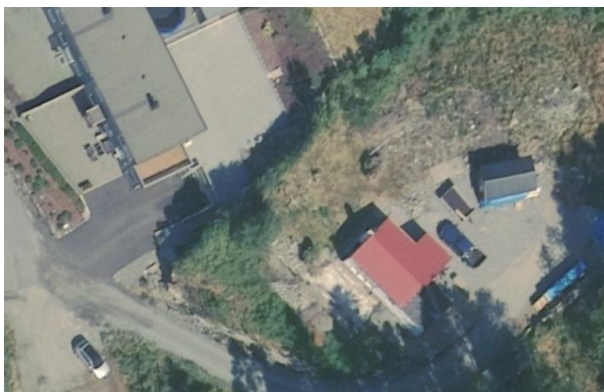
- 1) Dette er et nødvendig tiltak for å dekke kravet til parkering på egen tomt til forutsatt bruk.
- 2) I grensen mot øst stiger terrenget bratt til en høyde på ca 3,0 m over planert terreng for garasje. Arealet brukes i dag som biloppstillingsplass. Eksisterende mindre mur benyttes som grunnmur.
- 3) Det er bare en mindre del av garasjen som kommer i konflikt med byggegrensen, på det meste ca 1,5 m i nord-østre hjørne. Se vedlagte situasjonskart/plankart dat 08.01.19

Konklusjon:

Etter en samlet vurdering mener jeg at fordelene ved å gi dispensasjon for omsøkte tiltak er klart større enn ulempene. Hverken hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i det lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Byggjeregrens er i hovudsak satt for å sikre avstand mellom bygg på eigedomane, slik at branntekniske krav, samt omsyn til lys og luft mellom eigedomar, vert ivareteke. Ettersom det er 13,5 meter til nærmaste nabo frå omsøkt tiltak, samt at det vil bli bygd ein terrasse oppå garasjen, kan ikkje administrasjonen sjå at formålet blir vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet.

Når det gjeld vilkåret om at fordelane må vere «klart» større enn ulempene er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggast vekt. Det er i seg sjølv ei ulempe å dispensere frå ein reguleringsplan som for ikkje mange år sidan har vore revidert. På den andre sida er avviket frå regulert byggjegrænse i dette tilfellet på det meste 1,5 meter, og berre for delar av tiltaket. Det er også fleire meters høgdeforskjell mellom gbnr. 10/212 og gbnr. 10/69, der sistnemnde bustad ligg 5-6 meter høgare i terrenget enn planert terreng til det omsøkte tiltaket. Tiltaket vil dermed ikkje få konsekvensar for naboeigedomen. Sjå ortofoto under:



Vidare vil tiltakshavar få ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med tida og tilhøva. Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå regulert byggjegrænse i denne saka.

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer administrasjonen at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå regulert byggjegrænse er etter dette oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Tiltaket si utforming og utsjånad

Det følgjer av pbl §§ 29-2, jf. 29-1, at «[e]thvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering».

Administrasjonen finn at det omsøkte tiltaket stettar krava til utforming, funksjon og utsjånad i pbl §§ 29-1 og 29-2.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av pbl § 20-1 bokstav a) løyve til oppføring av tilbygg i form av garasje med terrasse oppå til eksisterande bustad på gbnr. 10/212, som omsøkt. Grunngevinga går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Plassering og utforming av tiltaket skal vere som vist på situasjonsplan og fasadeteikningar journalført motteke 04.04.2019.

Vidare gir Meland kommune i medhald av pbl § 19-2 andre ledd dispensasjon frå regulert byggjegrænse for oppføring av garasje på gbnr. 10/212, som omsøkt, jf. søknad om dispensasjon journalført 04.04.2019.

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 løyvet 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 gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre anna går fram av vurderinga over eller gjennom tidlegare godkjenning».

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen, 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 sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunnjevast. 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

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

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar, byggesaksansvarleg

Hanne Marie Evensen
Juridisk rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

D1 Situasjonsplan
E 1 Teikningar (eksisterende)
E2 Teikningar (Ny)

Mottakarar:

Ronny Bruknapp

Holsbergstien 64 5918

FREKHAUG