



Morten Mæland
Tjørnavegen 59
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/1173 - 19/12263

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

Dato:
05.06.2019

Godkjenning - GBNR 22/207 - Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - Mjåtveitmarka

Administrativt vedtak. Saknr: 122/2019

Tiltakshavar:

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

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 42,1 m² og bygd areal (BYA) ca. 44,8 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 36,2 % BRA.

Eigedomen er regulert til frittliggjande småhusbusetnad i reguleringsplan for Mjåtveitmarka, planid: 125620060002, og er matrikkelført med eit areal på 609 m². Morten Mæland og Veronica Mæland står registrert som eigarar. Eigedomen er registrert med ein einebustad på 178 m² BRA. Samla bruksareal (BRA) etter oppføring av omsøkt garasje vil vere 220,1 m². Vidare er det opplyst at høgde på loftet er 1,88 meter. Loftet inneheld dermed ikkje målbart areal som skal reknast med i BRA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon for regulert grad av utnytting og for regulert høgde på garasje.

Det vert elles vist til søknad motteken 15.05.2019.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 15.05.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

VURDERING:

Nabovarsel

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

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering. Vedtaket er difor ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Lov – og plangrunnlag

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

I reguleringsplanen er det satt ei byggjegrænse på 5 meter mot veg. Vidare følgjer det av føresegn 1.7.2 første ledd at garasje med grunnflate inntil 50 m² kan plasserast inntil 1,0 m frå vegkant i henhold til gjeldande siktlinjer og ha ei langsgåande plassering og utan direkte inn- og utkjøring. Omsøkt plassering av garasje 1,5 m frå vegkant kan difor tillatast.

Det følgjer 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 1 meter frå nabogrensa mot gbnr. 22/208 ettersom det omsøkte tiltaket er ein frittliggjande garasje på under 50 m², jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b).

Vidare følgjer det av reguleringsføresegn 1.7.2 at maksimal gesims- og mønehøgde er satt til å vere h.h.v. 2,7 og 4,5 meter på garasjar. Omsøkt mønehøgde på 4,76 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.

I reguleringsføresegn 2.1.1 er det bestemt at tillatt tomteutnytting (BRA) er 35 %. Etter oppføring av omsøkt garasje vil berekna grad av utnytting for heile eigedomen vere 36,2 %, og det må og her vurderast om det kan gis dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert høgde og utnyttingsgrad.

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i reguleringsplanen må etter dette ikkje vert «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[l]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, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

- Dispensasjon frå regulert mønehøgde:

Omsynet bak regulert maksimal mønehøgd på 4,5 meter på garasjar er satt for å sikre at naboar ikkje mister blant anna utsikt, 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 35 grader, og garasjen er omsøkt med ein takvinkel på 36 grader. 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 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 overskrida. Tiltakshavar får dermed ein garasje med muligheit for oppbevaring av utstyr, som i tillegg vil gi eit godt visuelt inntrykk på grunn av tilnærma lik takvinkel med bustaden. Ulempene med å gi dispensasjon er sjølvstakt at ein får eit større bygg enn det reguleringsplanen legg opp til. I dette tilfellet er det kun snakk om 20, 6 cm høgare enn det som er bestemt i reguleringsplanen, og administrasjonen finn at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

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

På bakgrunn av 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.

- Dispensasjon frå tillat tomteutnytting:

Formålet med å regulere utnyttingsgrad er å styre utbygginga i omfang, og sikre tilstrekkeleg uteareal for bebuarene.

Administrasjonen kan ikkje sjå at formålet bak regulert utnyttingsgrad vil bli vesentleg sett til side dersom ein tillater oppføring av garasje som inneber at utnyttingsgraden blir oversteget med 1,2 %. Vidare vil oppføring av garasje gje tiltakshavar ein fast parkeringsplass til bilen, samt muligheit for oppbevaring av diverse verktøy og fritidsutstyr. Samstundes vil det gi eigedomen ein meir heilskapleg utsjånad og framstå meir ryddig for omkringliggjande bustader.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Tiltaket skal oppførast i samsvar med teikningar journalført 15.05.2019.

Vurdering etter naturmangfaldslova:

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle

arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av pbl § 20-1 løyve til oppføring av garasje på gbnr. 22/207 som omsøkt. Grunngevinga går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Utforming skal vere som vist på fasade-, snitt- og planteikningar journalført 15.05.2019.

Meland kommune gir, med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, dispensasjon frå regulert mønehøgd på 4,5 meter for oppføring av garasje som vist på teikningar journalført motteke 15.05.2019, med mønehøgd 4,76 meter.

I tillegg gis det dispensasjon frå regulert grad av utnytting på 35 % BRA, for oppføring av garasje på gbnr. 22/207, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Plassering og oppføring skal vere i samsvar med kart og teikningar vedlagt søknaden, journalført motteke 15.05.2019.

Garasjeloft skal ikkje nyttast til varig opphald.

Dei opplysningane om byggjetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert i 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 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.»

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 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 § 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:

Kart
Situasjonskart
Bilde

Mottakarar:

Morten Mæland

Tjørnavegen 59 5918

FREKHAUG