



Tjalve Morken  
Rotevikshaugen 27  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 16/2759 - 16/22159

Saksbehandlar:  
Marianne Aadland Sandvik  
marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.  
no

Dato:  
22.11.2016

## Godkjenning - GBNR 4/47 - Dispensasjon for oppføring av garasje - Beitingen

**Administrativt vedtak. Saknr: 385/2016**

**Tiltakshavar:** Tjalve Morken  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

### **SAKSUTGREIING:**

#### Tiltak:

Tjalve Morken har søkt om løyve til oppføring av garasje på gbnr. 4/47. Det er i tillegg søkt om dispensasjon for plassering i strid med regulert byggjegrænse.

Eigedomen er regulert til frittliggjande bustad i Reguleringsplan for Beitingen bustadfelt, planid: 125619981214. Eigedomen er matrikkelført med eit areal på om lag 832 m<sup>2</sup> og Tjalve Morken og Mona Røsseland står registrert som eigarar. Eigedomen er registrert med ein bustad på 156 m<sup>2</sup> BRA og det er opplyst i søknaden at garasjen vil ha ein storleik på 28,08 m<sup>2</sup> BRA. Totalt vil eigedomen då verte bebygd med 178,08 m<sup>2</sup> BRA (140,5 m<sup>2</sup> BYA). Det er opplyst at høgda på garasjeloftet vil vere 1,718 meter. Loftet inneheld dermed ikkje målbart areal som skal reknast med i BRA.

Vi viser elles til søknad journalført 14.11.2016.

### **VURDERING:**

#### Nabovarsling:

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 bustad i Reguleringsplan for Beitingen bustadfelt, planid: 125619981214. Oppføring av garasje er difor i samsvar med gjeldande arealformål.

Reguleringsføresegn 2.3 legg til grunn følgjande for oppføring av garasje:

*«Innafor kvar av tomtane kan det først opp ei (1) garasje med max. Grunnflate tilsvarande  $l \times b = 7,0 \times 6,0$  m. Garasje skal ha same takform som hovudbygget på tomte. Avstand frå nabogrense til garasje skal vere min. 1 m. Tilsvarande avstand frå hovudveg er sett til min 3,0m., føresett at garasjen står parallelt med vegen. Dersom avkjørsle frå garasjen går vertikalt, eller tilnærma vertikalt på vegen, skal avstand til veg vere min 5,0 m. Max byggjehøgde er sett til 5,0 m målt frå ferdig opparbeidd terreng-linje ved vegg til mønekam.»*

Omsøkt høgde på 4,516 meter er i samsvar med regulert byggjehøgde. Omsøkt grunnflate er, etter administrasjonen si vurdering, i samsvar med det reguleringsplanen legg opp til. Omsøkt plassering to meter frå hovudvegen er 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.

### 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 ulemperne. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar.»

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.<sup>1</sup>

Byggjegrænse mot veg er i all hovudsak satt for å gje sikt- og trafikksikre løysingar. Administrasjonen har vore på synfaring og kan ikkje sjå at oppføring av garasje i dette tilfellet vil redusere desse tilhøva. Omsyna bak regulert byggjegrænse mot veg vil etter dette ikkje bli vesentleg sett til side. I tillegg er omsøkt plassering den beste løysinga på eigedomen, og vil gje ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen. Vi viser også til at naboeigedomen er bebygd med ein tilsvarande garasje, og kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon. Fordelane ved å gje dispensasjon er etter dette klart større enn ulemperne, og vilkåra for å kunne gje dispensasjon er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

---

<sup>1</sup> Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

Planløsning og visuelle kvaliteter:

Tiltaket skal oppførast i samsvar med teikningar journalført motteke 14.11.2016.

**VEDTAK:**

*«Meland kommune gir i medhald av pbl § 20-1 løyve til oppføring av garasje på gbnr. 4/47 som omsøkt. Grunngevinga går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Utforming skal vere som vist på fasade-, snitt- og planteikningar journalført 14.11.2016.*

*Vidare gir Meland kommune dispensasjon frå regulert byggjegrænse for oppføring 2 meter frå grensa mot veg, jf. pbl § 19-2 andre ledd.*

*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 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. 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 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:**  
Kart og teikning

**Mottakere:**  
Tjalve Morken

Rotevikshaugen 27 5918

FREKHAUG