

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 10/255, FA - L42	16/2647

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
29/2017	Utval for drift og utvikling	PS	25.04.2017

GBNR 10/255 - Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplan - Oppføring av garasje

Vedlegg:

Tilbakemelding - oppføring av garasjer på GBNR 10/255

SKISSE nr 1

SKISSE nr 2

SKISSE nr 3

Tegning Medaas

Foto

Situasjonskart og skisse

kart og skisse

Sak 16/2647 - Opplysningar

GBNR 10/255 - Korrespondanse og merknader frå tiltakshavar

GBNR 10255 - Søknad om dispensasjon og oppføring av garasje - Orientering om(1)

Tilbakemelding

Vedlegg til referat - Innlevert av nabo

Teikning av garasje

Skisse (280062)

10-36-Garasje (280061)

GBNR 10/255 - Klage frå tiltakshavar

Tilleggsdokumentasjon GBNR 10/255

Skisse

10-36-Garasje

Avslag - GBNR 10/255 - Søknad om dispensasjon frå arealformål i reguleringsplan for oppføring av garasje

Søknad om løyve til tiltak GBNR 10/255

Kart og teikningar

Nabovarsel

Gjennomføringsplan, ansvarsrett

Avtale/erklæring

Søknad om dispensasjon GBNR 10/255

Søknad om dispensasjon GBNR 10/255

Oppføring av garasje på gbnr 10/255

Høyring - søknad om dispensasjon frå reguleringsplan Holme/Holmeknappen sin arealdel og frå forbod mot tiltak i strandsone for oppføring av garasje på Holmeknappen, gbnr 10/255.

DNT.vedtak 486-11
10-255 1_1000
10-255 1_3000

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Meland kommune av slo gjennom vedtak datert 24.01.2017, DS-17/2017, søknad frå Hege-Iren Tangen Rasmussen og Cato Rasmussen (tiltakshavar) om dispensasjon frå arealformålet 'Jordbruk' i gjeldande reguleringsplan for oppføring av garasje på gbnr 10/255, Holme i Meland kommune, jf plan- og bygningslova § 19-2.

Omsøkt eigedom ligg i sameige mellom Eva Tangen (½), Hege-Iren Tangen Rasmussen (¼) og Cato Rasmussen (¼). Det er usemje mellom eigarane om omsøkt tiltak er i samsvar med føresetnadene for kjøpet av parsellen. Eva Tangen har motsett seg søknaden om dispensasjon og meiner denne ikkje kan godkjennast som omsøkt. Administrasjonen understreker at kommunen sitt vedtak ikkje inneber avgjerd av privatrettslege spørsmål.

Tiltakshavar har klaga på avslaget gjennom epost motteke 02.02.2017. Klagen er supplert fleire gonger i ettertid, sist ved merknader motteke 27.03.2017. Klagen er grunnlagt med at prosjektet no er justert for å stette krava i administrasjonen si grunngeving for avslaget, sjå nedanfor under klagevurdering. Eva Tangen motset seg framleis søknaden.

For nærare gjennomgang av avslagsvedtaket og partane sin argumentasjon for og i mot dispensasjon, blir det vist til vurderinga nedanfor og til vedlagte saksdokument i sin heilskap.

Nabovarsling:

Tiltaket blei nabovarsla i oktober 2016, jf pbl § 21-3. Det er ikkje merknader frå andre enn Eva Tangen, som er sameigar i eigedomen, sjå nedanfor.

Høyring:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland ved høyringsbrev datert 12.12.2016. Det er ikkje motteke merknader.

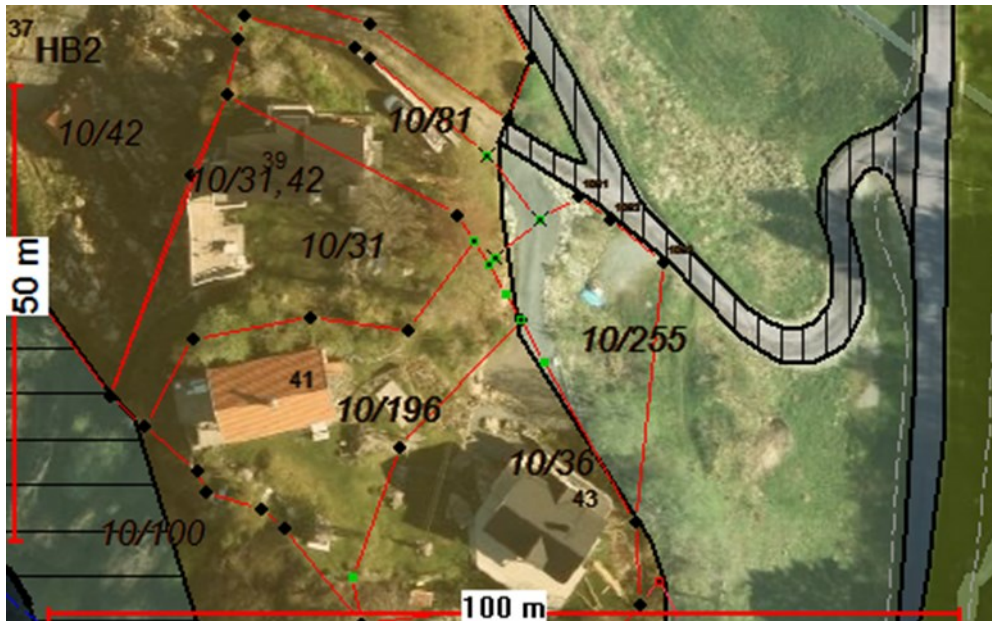
VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 10/255 er på om lag 350 m². Eigedomen blei godkjent frådelt i 2011 som parkeringsareal for fritidseigedomane 10/36 og 10/196. Korkje søknad eller vedtak frå 2011 omtalte garasjebygg på parsellen. Arealet er framleis regulert til arealformålet 'Jordbruk' i *Reguleringsplan for delar av Holme – Holmeknappen* (arealplanid 1256 1994 0907). Oppføring av garasje på eigedomen krev difor dispensasjon som omsøkt.

Gjennom dispensasjonsbehandlinga kan kommunen stille saklege vilkår knytt til plassering, storleik og utforming av garasjar på arealet.

Tilhøvet mellom byggjeområde H/B2 og omsøkt areal kjem fram av utsnitt frå reguleringsplanen /Ortofoto frå 2015:



På grunn av høgdeforskjell på parsellen, er det planlagt oppført ein garasje på 'nedre' del av parsellen (tiltakshavar sin garasje) og ein garasje/carport på 'øvre' del av parsellen (Eva Tangen sin garasje).

Bakgrunn for avslaget og etterfølgjande endringar:

Administrasjonen sitt avslag blei grunnlagt på følgjande måte:

«Søkjjar har grunnlagt dispensasjonssøknaden med at det i 2012 blei gitt løyve til å dele frå parsellen til bruk som parkeringsareal, og at oppføring av garasje ikkje vil hindre bruk av tilstøytande jordbruksareal. Vidare at tiltakshavar har planar om å melde flytting til Meland kommunen innan ein periode på 4 år.

I denne saka meiner administrasjonen som utgangspunkt at bruk av gbnr 10/255 som garasjegrund for hytteeigarane på 10/36 og 10/196 har gode grunnar for seg. Nokon vesentleg tilsidesetting av landbruksomsyn inneber denne arealbruken ikkje. Arealet er uansett godkjent til bruk som biloppstillingsplass for eigedomane.

Slik saka i dag er opplyst, vurderer administrasjonen likevel at vilkåret om klart større fordelar enn ulemper ikkje er oppfylt. Føreliggjande dispensasjonssøknad og planlagd garasje, dokumenterer ikkje i tilstrekkelig grad at omsøkt tiltak – mellom anna i høve til storleik og plassering – legg til rette for ein hensiktsmessig utnytting av eigedomen samla sett.

Dersom kommunen skal kunne gi dispensasjon, må arealet nyttast på ein slik måte at behovet for biloppstillingsplass/garasje i framtida for både gbnr 10/36 og gbnr 10/196 blir ivareteke.

Kommunen har oppmoda tiltakshavar om å komme fram til privatrettsleg semje om utnytting av eigedomen. Garasjen det er søkt om å oppføre er over 80 m² BRA og går over to etasjar, med lengde 11 meter og høgde over 5,5 meter. Det er ikkje gitt at kommunen vil godkjenne ein så stor garasje, som i følgje søknaden allereie inneber vesentleg høgare utnyttingsgrad enn det som reguleringsplanen opnar for i byggeområda (ca 26 %-BYA).»

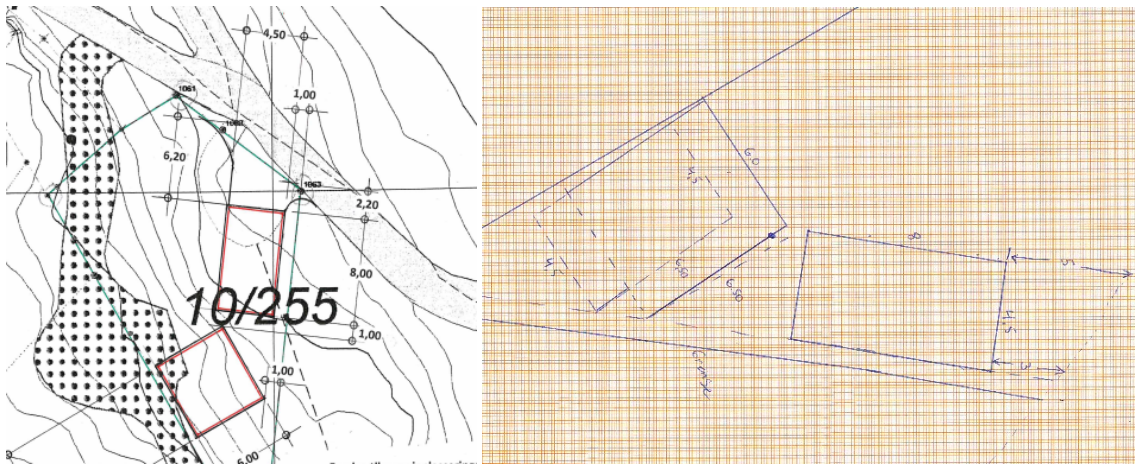
Vidare gav administrasjonen opplysningar om korleis tiltakshavar kunne endre/klarleggje søknaden for å oppfylle vilkåra for dispensasjon:

«Ein føresetnad for godkjenning av garasje av slik storleik, må uansett vere at søknaden viser at

det er tilstrekkeleg areal for oppføring av garasje til bruk òg for gbnr 10/36 (Eva Tangen). Og vidare at plassering og storleik av garasjane tek i vare omsyna til trafikktryggleik, funksjonell avkjørsle og moglegheita til å snu på eigen grunn, slik føresegn 1.6.10 til kommuneplanen sin arealdel krev. Dersom tiltaka inneber trong for oppføring av søknadspliktig støttemur, må også dette tiltaket skildrast i situasjonsplanen.

Dersom kommunen skal endre vedtaket i ein eventuell klageomgang eller etter ny søknad, må det skildrast gjennom situasjonsplan at ovannemnde krav blir stetta. Det ligg i dette at sameigarane i eigedommen heilt klart bør einast om søknaden, slik at kommunen kan vite omfanget av dispensasjonen.»

Klagar har i klageomgangen redusert storleiken på planlagd garasje frå 11 til 8 meter i lengde, samt justert plassering av denne. Det er sendt inn ny situasjonsplan som viser plass til tiltakshavar sin planlagde garasje og mogleg plassering av garasje for Eva Tangen. Dette som eit forsøk på å oppfylle administrasjonen sine krav til klargjering av søknaden. I situasjonsplan og skisse utarbeid av ansvarleg søkjar Byggteam Vest AS, journalført motteke 06.03.2017, er plassering av garasjane vist slik:



Eva Tangen har fått det nye forslaget til gjennomgang og motset seg framleis søknaden, sist gjennom epost med vedlegg journalført motteke 17.3.2017. Eva Tangen har gjort gjeldande følgjande grunngjeving for å motsetje seg prosjektet:

1. Innmålt garasje av Medaas er fortsatt feil inntegnet.

Jeg har tegnet inn garasjeprosjektet mitt korrekt på **Skisse nr 1**. Her er det gule feltet selve garasjen og det blå rundt er plassen som må settes av for at man skal kunne sette opp garasjen. Vedlegger også tegningen fra Medaas (som jeg har sendt inn tidligere) som viser plassen som trengs for hele byggeprosjektet – samt selve garasjen som han på det tidspunkt hadde lagt så langt inn som mulig. Dette er det jeg har overført til situasjonsplanen laget av Byggteam Vest på

Skisse nr 1. Byggteam vest sin plan viser en garasje til meg på 39kvm, mens min egentlige garasjeplan er på 29,25kvm.

Byggteam Vest har også dreiet mitt garasjeprosjekt litegranne, men dette er nok til at innkjøringen fra veien blir vanskeligere.

Medaas har – som før nevnt – gjort sitt beste for å plassere garasjen min på best mulig måte.

2. **Skisse nr 2** viser hvor meget som er skutt vekk på tomten – markert med grønt.

Jeg har her kun tatt med den delen av utskytingen som direkte berører mitt prosjekt. I forhold til kotene på kartet kan man se at det på det meste er skutt opp mot 6m høyde i terrenget.

Det er riktignok lagt opp/lagt tilbake en del stor stein innerst, men dette er ikke en stor del av arealet. (se vedlagte foto)

Jeg fastholder mitt krav om at terrenget må tilbakeføres.

På **Skisse 3** har jeg kombinert Skisse nr 1 og Skisse nr 2 – dvs vist hvor stor del av min tiltenkte del av parsellen (som forøvrig er mye mindre i størrelse enn den Rasmussens vil disponere), som er regelrett fjernet ved utskyting.

Ved tilbakeføring av terreng, mener jeg fortsatt at det må tilbakestilles i opprinnelige kotehøyder på en faglig forsvarlig måte slik at jeg kan fortsette med eventuelle støttemurer opp til mitt prosjekts kotehøyde. Tilbakeføringen må være et like sikkert fundament for videre bygging som det faste fjellet som lå der før var.

Jeg tenker at Rasmussens garasjeplassering og størrelse må vurderes etter at skikkelig tilbakeføring er godkjent eller utført – dvs at det må faglig vurderes hvor langt ut man må gå for å utføre tilbakeføring som er tilfredsstillende.

3. Jeg mener fortsatt at kommunen bør vurdere å pålegge Rasmussen å tilbakeføre terrenget, siden han har fjernet dette uten godkjenning.

4. Stupet (etter sprenging) står fortsatt usikret pr dags dato

Tiltakshavar har oppretthalde søknaden om dispensasjon som vist gjennom situasjonskart/skisse vist ovanfor, og har gjennom epost journalført motteke 27.03.2017 gjort gjeldande følgjande:

«Viser til sak 17/5691

-etter oppmåling som resulterte i skisse fra Byggteam Vest over begge prosjektene, kan en se at det er plass til de to garasjene.

-det er riktig som Eva Tangen bemerker, at det er skutt vekk masse som vist på skisse 2. Dette ble gjort på bakgrunn av hennes ønske om en carport til en bil syd på tomten. Og en muntlig forståelse av maksimal utnyttelse av felles parsell.

-hadde hennes ønske/behov om et areal på 39 kvm vært kjent fra starten av, hadde sannsynligvis sprenging og bortkjøring av masser vært tilnærmet unødvendig.(ref skisse 2)

-vi vil legge på steinmasser syd i tomten, slik at det kan fortsettes med støttemurer, opp mot ønsket kotehøyde for Eva Tangen»

Klagevurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er at omsyna bak føresegna det blir dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf pbl § 19-2 andre ledd. I tillegg skal det under saksbehandlinga takast omsyn til formåla med plan- og bygningslova, jf pbl § 1-1.

Etter administrasjonen sitt syn er det gjennom klagebehandlinga komen inn nye opplysningar som er eigna til å endre dispensasjonsvurderinga i avslaget. Tiltakshavar har redusert storleiken på deira garasje. Plasseringa er endra for å sikre og synleggjere at det er plass til garasje òg for Eva Tangen. Det er lagt fram situasjonsplan/skisse som etter administrasjonen sitt syn dokumenterer dette. Tiltakshavar har gjennom dette opplyst saka på ein slik måte at grunnlaget for avslaget fell bort. Det er tilstrekkeleg dokumentert at søknaden legg til rette for ein hensiktsmessig utnytting av arealet samla sett, og i samsvar med intensjonen bak at det blei gitt dispensasjon for bruk av parsellen til parkeringsareal for både tiltakshavar og Eva Tangen sine fritidseigedomar. Det blir stilt som vilkår for dispensasjonen at administrasjonen har høve til å justere plassering av garasjen gjennom etterfølgjande søknadshandsaming etter pbl kap 20 dersom dette skulle vise seg naudsynt.

På denne bakgrunn vurderer administrasjonen at vilkåra for dispensasjon er oppfylt i saka, jf pbl § 19-2.

Når det elles gjeld privatrettsleg usemje mellom partane, til dømes kostnadsfordeling ved grunnarbeid, er dette tilhøve som er kommunen uvedkommande. Dette må partane bli einige om seg imellom, slik administrasjonen har understreka for partane gjennom møte og skriftleg behandling. Kommunen har ikkje rettsleg grunnlag for å stille noko absolutt krav om at partane blir einige før godkjenning av tiltak. Slik søknaden i dag er opplyst vurderer administrasjonen at det ikkje er grunnlag for å avvise saka i medhald av pbl § 21-6. Det er ikkje «åpenbart» at tiltakshavar «ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter», som er vilkåret for at kommunen skal kunne avvise saka på eit slikt grunnlag.

Krav om tilbakeføring av terreng vurderer administrasjonen at kommunen vil måtte ta stilling til og eventuelt følgje opp etter avklaring av dispensasjonsspørsmålet. Det er lite hensiktsmessig å starte ulovlighetsoppfølging før dette spørsmålet er avklart.

Vidare handsaming:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) tek klagen til følgje og gir dispensasjon i samsvar med administrasjonen sitt framlegg, skal høyringsinstansane og Eva Tangen varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i UDU.

Dersom UDU ikkje tek klagen til følgje, blir saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klagen inneheld nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 24.01.2017, DS-17/2017 blir endra. Klagen blir difor tatt til følgje.

Utval for drift og utvikling godkjenner i medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf § 12-4 (rettsverknad av reguleringsplan), søknad om dispensasjon frå arealformål for oppføring av garasje på gbnr 10/255 i Meland kommune. Godkjenning gjeld i samsvar med situasjonsplan og skisse journalført motteke 06.03.2017, og på følgjande vilkår:

- administrasjonen har høve til å justere plassering av garasjen gjennom etterfølgjande søknadshandsaming etter pbl kap 20.
- Tiltaket kan ikkje settast i gang før det er gitt løyve etter pbl kap 20.

Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket.»

Utval for drift og utvikling - 29/2017

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klagen inneheld nye opplysningar som tilseier at vedtaket av

24.01.2017, DS-17/2017 blir endra. Klagen blir difor tatt til følgje.

Utval for drift og utvikling godkjenner i medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf § 12-4 (rettsverknad av reguleringsplan), søknad om dispensasjon frå arealformål for oppføring av garasje på gbnr 10/255 i Meland kommune. Godkjenning gjeld i samsvar med situasjonsplan og skisse journalført motteke 06.03.2017, og på følgjande vilkår:

- administrasjonen har høve til å justere plassering av garasjen gjennom etterfølgjande søknadshandsaming etter pbl kap 20.
- Tiltaket kan ikkje settast i gang før det er gitt løyve etter pbl kap 20.

Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket.»