

Therese Aalhus
Tjørnavegen 29
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/2450 - 14/11578

Saksbehandlar:
Ingrid Moe
ingrid.moe@meland.kommune.no

Dato:
23.07.2014

Delegert vedtak om dispensasjon gnr. 22 bnr. 211 - løyve

Administrativt vedtak. Saknr: 214/2014

Saka er behandla etter delegert mynde frå kommunestyret.

Saksutgreiing:

Saka gjeld

Therese Aalhus har i søknad stempla motteke 22.07.14 søkt om dispensasjon for plassering av støttemur, kantmur og garasje på gnr 22 bnr 211 på Mjåtveitmarka. Dispensasjonssøknaden gjeld frå forbod mot tiltak innanfor byggjegrænse i gjeldande reguleringsplan § 1.7.1, forbod mot tiltak nærmare nabogrensen enn 4 meter jfr. Pbl. § 29-4, samt reguleringsplan pkt 1.7.2 om plassering av garasje og høgde på garasje.

Støttemur har ein høgde på 80 cm på det lågaste og opp til 135 cm på det høgaste. Støttemuren søkast plassert 0,5 meter frå tomtegrense mot veg, subsidiært 1 meter frå tomtegrense mot veg viss muren fungerer som ringmur til garasje.

Kantmur med høgde under 50 cm plasserast langs tomtegrense.

Garasje plasserast langsgående med vegen, med avstand på 1 meter frå tomtegrense. Mønehøgde 5,25 m.

Eigedomen er regulert av Reguleringsplan for Mjåtveitmarka, og er avsett til frittliggjande småhusbebyggelse.

Plan- og lovgrunnlag:

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 12-4 at tiltak ikkje må vere i strid med reguleringsplan. Reguleringsplan for Mjåtveitmarka har ein regulert byggjegrænse på 4 meter mot veg og mot gnr. 22 bnr. 190 og gnr. 22 bnr. 246.

Dette går fram av pkt. 1.7:

Adresse
Postboks 79
5906 Frekhaug
Besøksadr. Havnevegen 41A
postmottak@meland.kommune.no

Telefon:
56 17 10 00

Telefaks: Bankkonto:
56 17 10 01 1503.18.83722
E-post: 56 17 11 61

Heimeside:
Kartinformasjon:

www.meland.kommune.no

www.nordhordlandskart.no

1.7. Plassering av bygg

1.7.1. Bustader skal plasserast innanfor regulert byggegrense der desse er vist i plankartet.

1.7.2. Garasje med grunnflate inntil 50m² skal som utgangspunkt plasserast innanfor regulert byggegrense. Garasje kan plasserast inntil 1,0m frå vegkant, men i henhold til gjeldande siktlinjer, ha ei langsgående plassering og utan direkte inn- og utkøyning. Ved direkte inn- og utkøyning må garajsen ha ein minstavstand til vegkant på 5,0m.

Garasjen kan førast opp i ein etasje utan målbart areal på loft og ha ei utforming og takvinkel tilpassa hovudhuset. Loft kan ikkje nyttast til varig opphald. Maksimal gesmins- og mønehøgde er satt til å kunne vere inntil h.h.v. 2,7m og 4,5m.

Ettersom forstøtningmur, kantmur og garasje plasserast utanfor byggjegrensen og mønehøgde på garasje er 5,25 meter, er et løyve til tiltaket er avhengig av dispensasjon etter pbl. § 19-2.

Plan- og bygningslova § 29-4 regulerer avstand mellom tiltak og nabogrense. Her går følgjande fram av andre ledd:

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Av tredje ledd går det fram at:

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke

Ettersom byggjegrense i reguleringsplan samsvarer med avstandskravet i Pbl. § 29-4, legg Meland kommune til grunn at eit nabosamtykke kan gis i staden for dispensasjon i samsvar med §29-4 tredje ledd.

Støttemur, kantmur og garasje skal plasserast nærmare nabogrensa enn 4 meter. Nabo med gnr. 22 bnr. 190 har gitt skriftleg samtykke til tiltaka. Meland kommune godkjenner derfor plasseringa mot gnr. 22 bnr. 190.

Eigar av gnr. 22 bnr. 246 har ifølge dispensasjonssøknaden samtykket til tiltaket munnleg, og oppgjer ein kontaktperson. Ettersom eit nabosamtykke må vere skriftleg, vil dette bli vurdert som ein søknad om dispensasjon frå Pbl. § 29-4 jfr. § 19-2.

Når det gjeld plassering av garasje 1 meter frå veg, vurderer Meland kommune at plasseringa er i samsvar med reguleringsplanen pkt. 1.7.2 og er derfor ikkje avhengig av dispensasjon for plassering.

Dispensasjonssøknaden:

Søkjjar meiner at vilkåra for dispensasjon etter plan- og bygningslova er oppfylt. Søkjjar skriv blant anna:

1 – plassering av støttemur

- Mur vil ikkje kome i konflikt med siktlinje i utkjørsel, da toppen av muren ikkje vil kome meir enn nokon cm over høgda som tomten er planert på.

- Muren ønskes plassert langs vegen med ein avstand på 0,5 meter frå tomtegrensa. Dette vil gi plass til grøft og brøytekannt mellom veg og mur.
- Estetiske fordelar
- Tiltaket vil bidra til økt sikkerhet
- Muren gir muligheit for å etablere garasje

2- plassering av kantmur

- Formål å danne fundament for å fortsette gjerde som sikrar støttemuren og at jord, grasplen og grus held seg på plass på tomten. I tillegg estetiske fordelar.

3-Plassering og høgde på garasje

- Det er ikkje mogleg å byggje ein dobbel garasje med minimum 6 m bredde, som har takvinkel på 38 gradar og som samtidig er innanfor reguleringsplanen sin maksimale mønehøgde på 4,5 m. Dette er bekrefta av fleire garasjeleverandørar.
- Huset på eigedomen har 38 graders takvinkel. Reguleringsplanen spesifiserer at garasjen må tilpassast hovudhuset.
- Loft har ikkje måleverdig areal takhøgda er under 1,90m.
- Høgda vil ikkje ha negativ verknad for naboeigedomene.

Det vert vist til søknaden i sin heilskap.

Nabovarsling:

Naboar er varsla, ingen merknader.

Høyringsfråsegner:

Dispensasjonssøknaden har ikkje vore sendt på høyring da det vurderast at statlege og regionale mynde ikkje har interesse av å uttale seg om tiltaket.

Vurdering:

Dispensasjon etter plan- og bygningslova kap. 1 og § 19-2

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar».

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken "hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulemper etter en samlet vurdering".

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

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til reguleringsplanen
- Kvalitetar i landskapet
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)

Reguleringsplan pkt 1.7.1 – byggjegrænse

Omsyna bak byggegrense mot veg er å ivareta trafikkale omsyn. Med dette vil plangjevar forhindre at det oppførast byggverk som hindrar sikt mot vegbanen, og at tiltak ikkje får ein plassering som hindrar alminneleg vedlikehald. Omsyna bak byggegrense mot naboeigedom er å ivareta naboomsyn, utsikt og ljøsforhold, brannsikring etc.

I dispensasjonssøknaden er det dokumentert at tilstrekkeleg frisikt blir ivaretatt. Vidare er det ein grøft på 0,5 meter mellom veg og mur som gjer rom for alminneleg vedlikehald og liknande. Ein kan ikkje sjå at kantmur vil få negative konsekvensar for nabo med gnr. 22. bnr. 246. Det vurderast at omsyna bak reglane ikkje blir vesentleg sett til side ved ein dispensasjon.

I tillegg må fordelane vere klart større enn ulempa etter ei samla vurdering. Muren vil berre vere nokon cm høgare enn planert nivå for eksisterande hus, og vil rydde opp i eksisterande situasjon som er ein steinknaus. Tiltaket vil ramme inn eigedomen, noko som gjer eit betre visuelt inntrykk, og har også fordelar knytt til å forhindre at eksisterande steinmassar rasar ut. Muren vil muliggjere garasje på eigedomen. Ein kan ikkje sjå at det ligg føre negative forhold ved tiltaket, og fordelane er derfor større enn ulempa etter ei samla vurdering.

Reguleringsplan pkt. 1.7.2 mønehøgde

Omsynet bak reglane om mønehøgde må bl.a. vere å sikre at utsikt og sol for naboar ikkje blir øydelagt samt å hindre ruvande bygg i området.

Det er på det rene at tiltaket ikkje vil ha negativ konsekvens for kringliggjande naboar når det gjeld ljøs og solforhold. Konsekvensen av å ivareta lik takvinkel som eksisterande bustad på eigedommen, er at garasjen får ein høgare mønehøgde enn det som er tillat i reguleringsplanen. Meland kommune vurderer at omsyna bak regelen ikkje blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane vere klart større enn ulempa. Det visast til at garasjen har ein storleik som er godt under maks størrelsen i reguleringsplana, samtidig har loftet ikkje måleverdig areal. Takvinkelen vil vere lik som eksisterande bustadhus, noko som vil gje eit godt visuelt inntrykk. Ulempa er at ein får ein garasje som er høgare enn vilkåra i reguleringsplana. Men i dette konkrete tilfellet, vil dette bli ein automatisk konsekvens av å ha lik takvinkel som eksisterande bustadhus. Fordelane vurderast derfor å vere klart større enn ulempa etter ein samla vurdering.

Administrasjonen vurderer at tiltaka ikkje har negative verknader for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjenge.

Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at omsynet bak reglane det vert dispensert frå eller omsyna i lovene sin formål, ikkje vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon slik det er søkt om i dette høvet.

Vidare finn administrasjonen at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jfr. pbl § 19-2.

Naturmangfaldlova §§ 8 og 9

Det er ikkje særskilte registrerte naturverdiar på staden.

I høve til den intensjonen og føremåla som lova om naturmangfald er meint å ta i vare ser ikkje administrasjonen at desse vert skada eller sett til side ved gjennomføring av omsøkte tiltak. I høve til prinsippa i §§ 8 til 12 om utøving av offentleg mynde har administrasjonen følgjande vurdering:

- Omsøkte tiltak er avgrensa både i innhald og omfang. Administrasjonen meiner at føreliggjande dokumentasjon gjev eit tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag (§ 8) som er på eit rimeleg nivå i høve til saka sin karakter.
- Det ligg føre tilstrekkeleg kunnskap og det er ikkje naudsynt å leggje vekt på «føre-var-prinsippet» (§ 9), tiltaket vil ikkje føre med seg alvorleg eller uoppretteleg skade eller skape presedens for handsaming av tilsvarande saker.
- Gjennomføring av omsøkte tiltak vil ikkje føre til auka belastning på naturmiljø eller økosystem (§ 10).
- I utgangspunktet ser me ikkje at gjennomføring vil føre med seg kostnader knytt til skade på naturmiljø, men det vil uansett liggje som ein føresetnad av tiltakshavar skal ta tilstrekkeleg omsyn og har ansvar (§ 11).
- Ved gjennomføring av tiltak knytt til arbeid i grunnen og bygging av bygg ligg det til grunn ved godkjenning for tiltak at tiltakshavar pliktar å ta i vare miljøet, jf pbl §§ 28-8 og 29-8, jf TEK10 kap.9.

Vidare saksgang

Ein har høve til å klage på vedtaket. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/Regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gjev dispensasjon.

Verken frådeling eller bygging kan gjennomførast før det er søkt om og gjeve løyve til etter pbl. kap. 20.

VEDTAK

”Meland kommune godkjenn med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 12-4 søknad om dispensasjon på gnr. 22 bnr. 211 frå reguleringsplanen pkt. 1.7.1, for oppføring av støttemur 0,5 meter frå tomtegrense mot vei med høgde 80 cm på det lågaste og opp til 135 cm på det høgste, samt plassering av kantmur utanfor byggjegrænse og i nabogrense mot gnr. 22 bnr. 246 jfr. Pbl. § 29-4 andre ledd. Meland kommune godkjenn også med heimel i Pbl. § 19-2 og § 12-4 søknad om dispensasjon frå reguleringsplan pkt. 1.7.2 for garasje med mønehøgde 5,25 på eigedommen gnr. 22 bnr. 211.

Meland kommune godkjenn plassering av tiltak nærmare nabogrense enn 4 meter til gnr. 22 bnr. 190 jfr. Pbl. § 29-4 andre ledd jfr. 3. ledd bokstav a. jfr. Samtykke frå nabo datert 29.04.14.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.”

Gebyr vil bli ettersendt.



Meland kommune

Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf vedlagte skjema.

Plan, utbygging og kommunalteknikk

Med helsing

Ingrid Moe
byggjesakskonsulent/jurist

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Erklæring om samtykke

Vi gir med dette vårt samtykke til plassering av tiltak som beskrevet under, som Therese Aalhus og Andreas Aalhus ønsker å oppføre på sin eiendom, med gårds- og bruksnummer 22/211.

Samtykket gjelder plassering, som anvist i dispensasjonssøknaden, av følgende tiltak: Støttemur og kantmur som følger tomtegrensen, og garasje som plasseres 0,5 m fra tomtegrensen mot eiendom med gårds- og bruksnummer 22/190.

Vi er gjort kjent med all informasjon og alle vedlegg i dispensasjonssøknaden og samtykker til følgende:

- Det skal føres opp en støttemur som skal følge grensen mellom tomteområdene (gnr/bnr 22/211 og 22/190) ca. 6 meter inn langs grensen for å stive av og sikre den delen av muren som er vendt ut mot veien.
- Det vil i forlengelse av støttemuren settes opp en kantmur med høyde på under 0,5 m, som fortsetter langs tomtegrensen mot gnr/bnr 22/190 helt til enden av tomten.
- Muren skal i sin helhet sikres med et gjerde som ikke er til hinder for siktlinjer på tomten.
- Det skal føres opp en garasje som kan plasseres 0,5 m fra tomtegrensen mot gnr/bnr 22/190.

Sted: Dato:

.....
Underskrift
Nina Helene Eriksen

.....
Underskrift
Terje Gunnar Eriksen