

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Hanne Marie Evensen	Gbnr-22/253, FA-L42	19/1380

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
89/2019	Utval for drift og utvikling	PS	15.10.2019

GBNR 22/253 - Klage på avslag til søknad om dispensasjon frå arealformålet vegetasjonsskjerm og frå utnyttingsgrad for oppføring av hagestove - Mjåtveit

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon

Avslag - GBNR 22/253 - Søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad og arealformålet vegetasjonsskjerm for oppføring av hagestove - Mjåtveit
kart

teikning

Klage vedrørende avslag på hagestove GBNR 22/253

Godkjenning - GBNR 22/42 og 22/98 - Dispensasjon og løyve til frådeling av areal frå bnr 42 til bnr 98, samt løyve til deling av bnr 98

GBNR 22-42 og 22-98 - Godkjent situasjonsplan - Delingssak

REFERAT FORHÅNDSKONFERANSE 10.11.2015

Møtereferat - endring av parkbelte eigedom 22253 m.fl. - Mjåtveitmarka

Godkjenning - GBNR 22/253 - Dispensasjon frå utnyttingsgrad og løyve til oppføring av einebustad

Søknad om arealoverføring og opprettelse av ny matrikkeleiemond gbnr 22/42 og 22/92

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

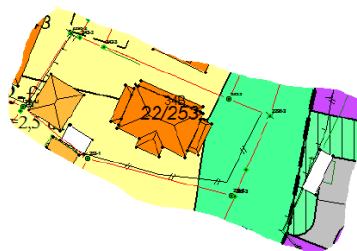
Saka gjeld søknad om løyve til oppføring av hagestove på om lag 16-17 m2 BRA på gbnr. 22/253, Mjåtveit.

Oppføring av hagestove er tiltak som er friteke frå søknadsplikt i medhald av byggesaksforeskrifta § 4-1 bokstav a), men ettersom tiltaket er i strid med arealformålet vegetasjonsskjerm og maksimal utnyttingsgrad på 35 % BRA, som er regulert i reguleringsplan for Mjåtveitmarka, planid: 125620060002, vart det søkt om dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Utsnitt av situasjonsplan og plassering av tiltak vedlagt søknad:



Utsnitt av reguleringsplankart:



Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 17.06.2019.

Sakshistorikk:

Rådmannen gav i vedtak datert 21.08.2019, saksnr. 152/2019, avslag på søknad om dispensasjon frå arealformålet vegetasjonsskjerm som omsøkt. Dispensasjon frå utnyttingsgrad vart ikkje vurdert ettersom det ikkje var gjeven dispensasjon frå arealformålet.

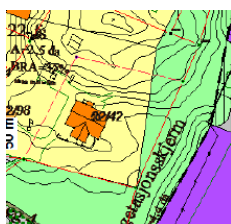
Vedtaket vart klaga på av Pål Kårbø og Hege Hellen i brev datert 02.09.2019, og er dermed rettidig.

På grunn av tidlegere historikk i saka finn rådmannen det naudsynt med ei kort kronologisk gjennomgang av relevante dokument i saka:

1. 14.09.2015 – følgjande e-post ble sendt frå saksbehandlar Erstad i Meland kommune til ansvarleg søkjar og tiltakshavar Knut Henanger i samband med søknad om arealoverføring og oppretteing av ny matrikkel:

Ved behandling av ovennevnte søknad, er kommunen blitt oppmerksom på at – før vi kan gi tillatelse etter pbl § 20-1 – trenger enten tilleggsopplysninger eller dispensasjonssøknad. Dette har sin bakgrunn i følgende:

Omsøkt areal er i Reguleringsplan for Mjåtveitmarka (arealplanid 125620060002) regulert i delvis til byggeområde for bustad og delvis til vegetasjonsskjerm (P2). Den nye matrikkelenheten som er omsøkt, omfattar areal som er regulert til vegetasjonsskjerm. Se utsnitt fra reguleringsplanen:



Vegetasjonsbeltet er en grønstruktur som skal være et inngrepsfritt parkbelte, som heller ikke vil inngå som tomteareal ved beregning av utnyttingsgrad. Oppretteing av nye boligtomter hvor slikt areal inngår vil etter administrasjonens syn være i strid med planen. Selv om dette også i dag ligger på private eiendommer, er planen bindende for nye tiltak. Når det er sagt vil tiltakshaver kunne påregne en rask administrativ behandling av en dispensasjonssøknad uten forutgående høring. Saken skal sendes til høringsinstansene til klagevurdering, slik at det går 3 uker før vedtaket blir rettskraftig og kan gå vider til oppmåling.

Etter en foreløpig vurdering ser ikke administrasjonen ulemper ved at arealet overføres til ny matrikkelenhet, så lenge det presiseres i søknaden/dispensasjonen at arealet ikke inngår som boligareal. Ta kontakt ved spørsmål.

2. 17.09.2015 – Dispensasjon og løyve til frådelling vart gjeven på følgjande vilkår:
 - Det kan ikkje gjerast tiltak innanfor areal avsett til vegetasjonsskjerm i strid med dette arealføremålet.
3. 10.11.2015 – Referat frå forhåndskonferanse i byggesak, der m.a. klagar/tiltakshavar var tilstades. Det ble informert frå kommunen si side at eigedomen gbnr. 22/253 er 945,9 m² stor og at av dette ligg 751 m² i område avsett til frittliggjande småhusbebyggelse, mens 195 m² tilhøyrar parkbelte P2. Tillat tomteutnytting (35 % BRA) skal reknas ut ifrå den delen av eigedomen som er avsett til utbygging (p.t. 751 m²).

Vidare ble det sagt:

Om krav til vegetasjonsskjerm for den del av eiendommen som er avsatt til grøntstruktur viser administrasjonen til planbestemmelse 6.1. Byggetiltak på denne delen av eiendommen vil altså være avhengig av reguleringsendring eller dispensasjon fra arealformål («Spesialområde – parkbelte i industristrøk»). Byggegrense fastsatt gjennom pbl. 29-4 (4m) vil på sin side gjelde med utgangspunkt i nabogrense og ikke formålsgrense.

4. 28.01.2018 - Møtereferat – endring av parkbelte eigedom 22/253 mfl. – Det ble avholdt møte med m.a. klagar/tiltakshavar for å drøfte endring av parkbelte. Eit utdrag av referatet:

Helge Henanger orienterte:

Helge orienterte om bakgrunnen for ynskje om endring.

Då reguleringsplanen for Mjåtveitmarka blei laga, så vart ikkje nødvendige grenser påviste for formåla vart fastlagde i plankartet. Dette førte til at formål for vegetasjonsskjerm aust for eigedommane 22/253, 22/42 og 22/182, vart noko større enn naudsynt. Dette medfører no m.a. at delar av bustadeigedommane 22/253 og 22/42 i dag ligg med formål *vegetasjonsskjerm*, og eigedommane kan ikkje fullt ut nyttast til bustad slik intensjonen i utgangspunktet var. Av ulike årsaker vart ikkje denne feilen påpeika i planprosessen, og plandokumentet vart vedteke av Kommunestyret. Dei ynskjer no å rette opp denne feilen.

Administrasjonen orienterte:

Administrasjonen orienterte om at detaljregulering for Mjåtveitmarka er eit juridisk bindande dokument, og at Plan- og bygningslova (pbl) § 12-14 krev at formålsendring innafor detaljplanen lyt søkjast om.

Hovudregelen er at endring og oppheving av reguleringsplan må gjennom same prosess som utarbeiding av ny plan. Mindre endringar kan likevel behandlast enklare. Definisjonen av kva som er «mindre endring» er likevel stram. Innvendingar frå offentlege mynde eller råka parter ekskluderer høve til mindre endring, og endring av arealformål kan i utgangspunktet ikkje skje ved bruk av mindre endring. Dersom det ikkje kjem merknadar til endringa i samband med kunnjingeringa, så kan ein likevel vurdere å behandle den som ei mindre endring. I så høve kan planskildringa gjerast enklare, omtale kva endringa går ut på, og kva konsekvensar endringa vil få.

Drøfting av dispensasjon:

Me drøfta høve til å søkje om dispensasjon, og administrasjonen opplyste kort om krava i pbl §§ 19-1 og 19-2. Dette gjeld krav til grunngjeven søknad, nabovarsling, og der fordelane ved å gje dispensasjon etter ei samla vurdering må vere klart større enn ulempene. Heimelshavarane meinte i dette tilfellet at her var gode grunnar for å søkje om dispensasjon. Administrasjonen kunne likevel ikkje seie noko om utfallet av ein slik søknad, m.a. fordi her kan kome ulike merknadar til søknaden.

5. 07.09.2016 – Dispensasjon frå utnyttingsgrad og løyve til oppføring av einebustad vart gjeven. Administrasjonen la til grunn at omsøkt dispensasjon la til rette for utnytting av eigedomen til bustadformål i samsvar med intensjonen i reguleringsplanen.

Klaga vert nærare gjennomgått nedanfor. Det vert elles vist til vedlagte saksdokument i si heilskap.

Nærare om innhaldet i klaga:

Klagar meiner at avslaget er gitt på manglande eller feil grunnlag. Dei meiner at reguleringsplanen for dette området inneheld feile koordinatar når det gjeld skjermingsbeltet, noko som får praktiske konsekvensar for klagar si tomt. Klagar meiner at realiteten av feile koordinatar er at det blir dobbel vegetasjonsskjerm ettersom det på delar av gbnr. 22/42 (frådelt tomt) vart teikna inn vegetasjonsbelte inn på tomta, på tross av at det også utanfor tomta var eit skjermingsbelte mellom bustad og industri.



Vidare visar klagar til at dei i møte med kommunen tok opp at reguleringsplanen burde rettast opp i sånn at vegetasjonsbeltet vart tatt bort. Ifølge klagar vart svaret frå kommunen at dette var ein kostbar prosess, og at det ville vere betre å vere litt lempeleg med evt. dispensasjonssøknader.

Klagar påpeikar òg at det i avslaget er skrevet at evt. jordvoll, støyskjerm eller tett gjerde kan opparbeidast i vegetasjonsskjermen, men ikkje bakveggen på ei hagestove. I tillegg visar klagar til at den store høgdeskilnaden mellom deira tomt og industriområdet fungerer som skjerming, samt at det frå «Norske Elementfabrikker» er viftestøy 24 timer i døgnet.

Til slutt visar klagar til at dei ikkje er einig med kommunen om at ei oppføring av hagestove kan føre til ulempe for naboar ettersom vegetasjonsbeltet får ein «knekk», og at det ikkje blir ein samanhengande skjerm på dei tilgrensande eigedomane. Dette fordi dei to naboane det får følgjer for har signert og godkjent skjema for nabovarsel og fordi dei ikkje har så mykje vegetasjonsskjerm på deira eigedomar slik at dei ikkje vil oppleve «knekken».

Det vert vist til klaga i si heilheit.

Vurdering

Nabovarsling:

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

Høyring:

Rådmannen har vurdert det slik at omsøkt dispensasjonar ikkje får verknad for nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt til Fylkesmannen i Vestland eller Hordaland fylkeskommune for uttale. Ein eventuell dispensasjon vil bli sendt sektormynde for klagevurdering.

Lov- og plangrunnlag:

På grunn av klaga skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å kunne gi dispensasjon som omsøkt er til stades.

Oppføring av hagestove er tiltak som er fritteke frå søknadsplikt i medhald av byggesaksforeskrifta § 4-1 bokstav a), men det føreset at dispensasjonar som omsøkt blir innvilga for å kunne oppføre hagestova.

Gbnr. 22/253 er i *Reguleringsplan for Mjåtveitmarka*, planid: 125620060002, regulert delvis til byggeområde for bustad og delvis til vegetasjonsskjerm (P2). Parkbelte i industriområde er omtalt i reguleringsføresegn § 6.1, der føresegn pkt. 6.1.2 siste setning seier at «*[o]mråda kan elles ikkje byggast på eller nyttast til lagring*». Det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet vegetasjonsskjerm for oppføring av hagestove, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd.

Vidare er gbnr. 22/253 matrikelregistrert med eit areal på om lag 946 m². Av dette arealet er 751 m² regulert til frittliggjande småhus og 195 m² regulert til vegetasjonsskjerm. Det følgjer av TEK17 § 5-8 at areal avsett til parkbelte ikkje inngår i tomtearealet ved berekning av utnyttingsgrad. Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 35 % BRA. Utnyttingsgraden for eigedomen etter oppføring av omsøkt tiltak vil vere 43,1 %. Berekning av utnyttingsgrad er ikkje lik som i avslaget ettersom det nå er trekt frå 36 m² for parkering på terreng då det allereie er medrekna ei garasje på 44,4 m². Det må likevel vurderast om det kan gis dispensasjon frå reguleringsplanen si grense for tillat utnyttingsgrad på 35 %, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd.

Dispensasjon – vilkår:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak arealformålet vegetasjonsskjerm og utnyttingsgrad må etter dette ikkje bli «*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 «*[l]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner*».

Klagevurdering – dispensasjon frå arealformålet vegetasjonsskjerm:

Avslaget i det påklaga vedtaket vart grunngjeven slik [utdrag]:

Ettersom det gjennom ein omfattande planprosess er blitt vurdert korleis område skal regulast og kor det er mest hensiktsmessig å plassere dei forskjellige arealformåla, skal det difor ikkje vere ein «kurant sak å fravike gjeldende plan».

Sivilombudsmannen er også klar på at hovudregelen er at reguleringsplanar skal følgjast til dei vert endra eller oppheva, og at endringar av arealutnyttinga skal skje i plan og ikkje gjennom dispensasjonar.

I samband med søknad om løyve til oppretting av eigedomen (delingsløyvet, arkivsak 15/2099, saksnr. 324/2015), vart det samstundes søkt om dispensasjon frå arealformålet vegetasjonsskjerm. I løyvet ble det påpekt at tiltaket ikkje ville endra «dagens bruk av eigedomen», og at deling som omsøkt heller ikkje innebar at arealet som inngår i vegetasjonsbeltet kunne nyttast som bustadsareal. I løyvet ble det m.a. stilt følgjande vilkår:

- *Det kan ikkje gjerast tiltak innanfor areal avsett til vegetasjonsskjerm i strid med dette arealføremålet.*

Vidare i deres søknad om løyve til oppføring av einebustad ble det opplyst at «vegetasjonsskjermen på eigedomen vil ikkje bli bebygd» (arkivsak 15/3221, saksnr. 284/2016). Dette var eit av hovudpunkta til at det ble gjeve løyve til oppføring av einebustad, nemleg at det ikkje var tale om oppføring av bygg på område sett av til vegetasjonsskjerm, men at ein skulle helde bebyggelse til motsett side av tomta. Det ble også presisert at dette arealet skulle vere hageareal for bustaden.

Når det gjeld forhistoria om feile koordinatar viser rådmannen til at reguleringsplanen er eit juridisk bindande dokument som i siste instans er godkjent av kommunestyret. Og som det framgår av sakshistorikka ovanfor, er det ikkje frå kommunen si side sagt at kommunen har gjort feil under utarbeidinga av reguleringsplanen.

Rådmannen finn det naturleg og viktig å presisere at reguleringsplanen som klagar meiner inneheld feile koordinatar vart vedteken i 2006/2008, mens frådeling av eigedomen vart gjort i 2015. Eigedomen vart såleis oppretta med eit areal som delvis vart regulert til byggeområde for bustad og delvis til vegetasjonsskjerm. Ved frådelinga vart det presisert at det ikkje ville kunne gjerast tiltak innanfor arealet satt av til vegetasjonsskjerm.

Vidare når det gjeld klagar si uttale om at kommunen ville vere litt lempeleg med eventuelle dispensasjonssøknadar, er det loven og kommunen sitt klare utgangspunkt at alle dispensasjonar må vurderast konkret i kvart enkelt tilfelle, og at dei to vilkåra for dispensasjon uansett må vere oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Rådmannen viser i det høve til møterefateret datert 28.01.2016 der kommunen heilt konkret seier at: «Administrasjonen kunne likevel ikkje seie noko om utfallet av ein slik søknad [dispensasjonssøknad], m.a. fordi det kan kome ulike merknadar til søknaden».

Rådmannen viser òg til løyvet til oppføring av einebustad, datert 07.09.2016. Det ble gjeve dispensasjon frå utnyttingsgraden ettersom omsøkt dispensasjon lå til rette for utnytting av eigedomen til bustadformål i samsvar med intensjonen i reguleringsplanen. Saka stiller seg annleis i dette tilfellet då det er søkt om oppføring av hagestove på eit areal som er regulert til vegetasjonsskjerm og der intensjonen i reguleringsplanen er at det ikkje skal byggjast på dette området. Å vere lempeleg med ei dispensasjonssøknad i dette tilfelle ville vere å gje dispensasjon

utan at krava i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Når det gjeld klagar si tilvising til avslaget der det er sagt at jordvoll, støyskjerm eller tett gjerde kan opparbeidast i vegetasjonsskjermen, men ikkje bakveggen til ei hagestove, er dette ei direkte avskrift av pkt. 6.1.2 i reguleringsplanen der det står følgjande:

«Innanfor parkbelte skal det opparbeidast jordvoll, støyskjerm eller tett gjerde der tilgrensande industriområde er til sjenanse for tilgrensande bustadar i høve til støy samt i høve til innsikt/utsikt. Slike tiltak skal opparbeidast langs grensa mot industriområda. Områda kan elles ikkje byggast på eller nyttast til lagring».

Det går klart fram av nemnde reguleringsføresegn at det ikkje skal byggjast noko i dette område. Vidare er det klart kva for tiltak som skal nyttast i høve til støy frå industriområde, det er òg heilt konkret sagt at slike tiltak skal plasserast langs grensa mot industriområda. Sjølv om dei to naboane har godkjent tiltaket, er det bestemt i føresegn pkt. 6.1.2 at lovlege tiltak i grøntbeltet skal plasserast langs grensa mot industriområdet.

Etter ein gjennomgang av klaga er rådmannen framleis av den oppfatning at tiltaket vil vere i strid med arealformålet og rådmannen kan ikkje sjå at klaga på dette punktet inneheld vesentleg nye moment som tilseier ei anna vurdering av søknaden. Det vert vist til vurderingane sitert til ovanfor, samt grunngevinga i det påklaga vedtaket i si heilskap.

· Dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad:

I det påklaga vedtaket fann ikkje kommunen grunnlag for å vurdere om det kunne gis dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad ettersom det ikkje ble gjeven dispensasjon frå arealformålet. Utval for drift og utvikling må difor, dersom det gis dispensasjon frå arealformålet, vurdere om det òg skal gis dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad på 35 %.

Formålet med regulert utnytting er at ein sikrar at bustadane får tilstrekkeleg utomhusareal og at bygningsmassen i feltet ikkje vert for konsentrert i dei områda ein ikkje ønskjer konsentrert utbygging. Ved å setje bruksareal som berekningsmåte kan kommunen styre storleiken på bygningsmassen av omsyn til omgjevnadane.

Det følgjer av TEK17 § 5-8 at grønnstruktur ikkje skal inngå som tomteareal ved berekning av utnyttingsgrad. I løyve til oppføring av ein bustaden vart det gitt dispensasjon frå utnyttingsgrad ettersom omsøkt dispensasjon lå til rette for utnytting av eigedomen til bustadformål i samsvar med intensjonen i reguleringsplanen. Eigedomen vart etter dette bebygd med ein bustad på 251,5 m², dobbelgarasje og ein utebod. Rådmannen vurderer etter dette at eigedomen er fullt utbygd og at ein fortetting utover dette vil vere i strid med omsyna bak reguleringsplanen. Rådmannen viser òg til dispensasjonsvurderinga ovanfor der det klart går fram at TEK17 § 5-8 alltid har sett begrensning i høve til utnyttinga av tomta. I byggeløyvet vart det òg presisert at areal avsett til vegetasjonsskjerm skulle vere hageareal for eigedomen, dette for å påse at bustaden får tilstrekkeleg utomhusareal.

Rådmannen vurderer på bakgrunn av ovannemnde at eit avvik frå utnyttingsgraden på 8,1 % vil sette omsyna bak reguleringsplanen «vesentlig» til side. Vidare finn rådmannen at det ikkje er sannsynliggjort at ein dispensasjon som omsøkt vil ha «klart større» fordelar enn ulemper.

Rådmannen vurderer at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar mot dispensasjon i saka. Dersom det gis dispensasjon frå utnyttingsgraden, vil det vere vanskeleg å avslå etterfølgjande saker

om det same på ein sakleg måte som ikkje vil innebere ulikehandsaming.

Vilkåra for dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad er dermed ikkje til stades, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vidare saksgang:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klaga til følgje, vert saka sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Dersom UDU tek klaga til følgje, skal sektormynde ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin. Klaga skal stilast til Meland kommune. Viss UDU ikkje tek denne klaga til følgje, vert sak sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klage datert 02.09.2019 ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at avslag datert 21.08.2019, saksnr. 152/2019, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje.

Vidare avslår rådmannen søknad om dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad som omsøkt.

Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd».

Utval for drift og utvikling - 89/2019

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

Framlegg til vedtak frå Jon Vidar Sakseide, KrF:

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19 - 2 andre ledd, jf. § 12 - 4 første ledd, jf. § 11 - 6 andre ledd, dispensasjon frå arealformålet sin arealdel for bygging av hagestove på Gbnr 22/253.

Grunngeving for dette er fylgjande:

Ser ein heile tomta under eitt, er registrert tomteareal på 946 m², og dette gir ein utnyttingsgrad på under 35 % som er gjeldande utnyttingsgrad for bustadområdet.

Fordelen ved å bygge omsøkt hagestove er større enn ulempene. Dette vil gi betre støydemping mot nærliggande industriområde for dei husa som er bygde her.

Det er ikkje kome inn merknad til omsøkt hagestove. Dette var noko av det som var ankepunkt da det i møte med sakshandsamar i Meland kommune og søker 26.01.16, vart drøfta mulig dispensasjon.

Av saksframlegget går det fram at det her rådde usikkerheit om plassering av vegetasjonsskjerm mellom eksisterande bebygde tomter og utbygging av nytt industriområde. Det virkar unaturleg at delar av ei bebygd tomt skal måtte avgi areal til vegetasjonsskjerm mot eit nytt industriområde. Ved synfaring er det dokumentert at det er etablert vegetasjonsskjerm mellom søker si tomt og eksisterande industriområde. Det er også høgdeforskjell mellom etablert industribygg og søker, der tomta til industriområdet ligg vesentleg lavare enn bustadtomta saka gjeld.

Avrøysting:

**Framlegg til vedtak frå Jon Vidar Sakseide vart samrøystes vedteke.
Rådmannen sitt framlegg fekk 0 røyster for, 9 røyster mot, og fall.**

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19 - 2 andre ledd, jf. § 12 - 4 første ledd, jf. § 11 - 6 andre ledd, dispensasjon frå arealformålet sin arealdel for bygging av hagestove på Gbnr 22/253.

Grunngjeving for dette er fylgjande:

Ser ein heile tomte under eitt, er registrert tomteareal på 946 m², og dette gir ein utnyttingsgrad på under 35 % som er gjeldande utnyttingsgrad for bustadområdet.

Fordelen ved å bygge omsøkt hagestove er større enn ulempene. Dette vil gi betre støydemping mot nærliggande industriområde for dei husa som er bygde her.

Det er ikkje kome inn merknad til omsøkt hagestove. Dette var noko av det som var ankepunkt da det i møte med sakshandsamar i Meland kommune og søker 26.01.16, vart drøfta mulig dispensasjon.

Av saksframlegget går det fram at det her rådde usikkerheit om plassering av vegetasjonsskjerm mellom eksisterande bebygde tomter og utbygging av nytt industriområde. Det virkar unaturleg at delar av ei bebygd tomt skal måtte avgi areal til vegetasjonsskjerm mot eit nytt industriområde.

Ved synfaring er det dokumentert at det er etablert vegetasjonsskjerm mellom søker si tomt og eksisterande industriområde. Det er også høgdeforskjell mellom etablert industribygg og søker, der tomte til industriområdet ligg vesentleg lavare enn bustadtomta saka gjeld.