



Marius R. Helgesen
Moldeklivmarka 51
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/1732 - 16/14082

Saksbehandlar:
Merethe Tvedt
merethe.tvedt@meland.kommune.no

Dato:
06.07.2016

Godkjenning- Søknad om dispensasjon for utnyttingsgrad og løyve til tiltak utan ansvarsrett, oppføring av terrasse, gbnr 27/244

Administrativt vedtak. Saknr: 236/2016

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Marius R. Helgesen har med heimel i Plan- og bygningslova (pbl) § 20-4 søkt om løyve til tiltak utan krav om ansvarsrett for oppføring av terrasse på 25 m² på gbnr 27/244 i Meland kommune, jf søknad journalført motteke 24.6.2016.

Tomtearealet til gbnr 27/244 er på 726 m². Samla bruksareal (BRA) utgjer i dag 312 m², med ein eksisterande utnyttingsgrad på om lag 29,2 % BYA. Omsøkt tiltak utgjer totalt 33,18 % BYA.

I føresegnen til gjeldande reguleringsplan er maksimal BYA for einebustader (BYA) sett til 30 %. Tiltakshavar har difor søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen.

VURDERING:

Nabovarsling:

Søknaden er nabovarsla i perioden 10.5 – 8.6.2016, det er ikkje motteke merknader frå nokon av dei varsla partane. Nabovarslinga blir etter dette rekna som tilstrekkeleg, jf pbl § 21-3.

Det ligg føre erklæring frå gbnr 27/243 om løyve til å føra opp terrasse inntil 2 meter frå felles grense.

Plan- og lovgrunnlag:

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 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Gbnr 27/244 er i Reguleringsplan for Moldekleiv regulert til bustad (arealplanid: 125619780001).

I planføresegn § 2 er det for bustader vedteke at BYA skal vera på max 30%.

Det omsøkte tiltaket vil innebere at bebygd areal blir 33,18 % BYA- 3,18% meir ein tillat utbygging.

Det omsøkte tiltaket er i samsvar med planformålet, men strir med reguleringsføresegnen med omsyn til tillat grad av utnytting.

Høyring og klagerett for sektormynde:

I denne konkrete saka vurderer administrasjonen at dispensasjonen ikkje får innverknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt på høyring til statlege eller regionale sektormynde for uttale. Kommunen sitt vedtak skal likevel sendast Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga for klagevurdering. Vedtaket er ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1.

Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er at omsyna bak føresegna det vert dispensert frå ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Reguleringsplanen si føresegn om utnyttingsgrad for bustad er først og fremst vedteke for å sikre at bustadtomtane får tilstrekkeleg uteopphaldsareal og at bygningsmassen på tomtane og i feltet ikkje vert for konsentrert.

Tiltakshavar skriv i sin dispensasjonssøknad:

«Vi ønsker å bygge terrasse på nord-vest side av huset. Dette for å utnytte tomtens potensiale på best mulig måte, spesielt med tanke på sjøutsikt og morgensol, da vi i dag ikke har utbytte av disse.

Per i dag er boligen noe ruvende i landskapet og vi er sikre på at denne terrassen vil gjøre inntrykket lettere og samstemme pent med boliger ellers i området.

Fordi eiendommen skråner har vi i dag liten/ingen utbytte av arealet der hvor vå nå ønsker å bygge terrasse.

På denne måten får vi utvidet hovedplanet og bedre utnyttet eiendommens potensiale».

Med tilvisning til grunngjeving i dispensasjonssøknaden frå tiltakshavar, finn administrasjonen at vilkåra for å gje dispensasjon oppfylt i saka.

Oppføring av terrasse som omsøkt legg til rette for hensiktsmessig utnytting av eigedommen, og kjem ikkje vesentleg i konflikt med omsyna til utnyttingsgraden for eigedomen.

Administrasjonen syner at tiltakshavar har vist at fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene, det vert vist til grunngjevinga for dispensasjonssøknaden i sin heilskap.

Plassering av tiltaket, høgde, utsjånad og avstand til nabogrense:

Tiltaket skal plasserast og oppførast som vist på vedlagte situasjonskart og fasadeteikningar journalført motteke 24.6.2016.

Det ligg føre erklæring frå gbnr 27/243 om løyve til plassering nærare nabogrense enn 4 meter. Tiltaket er med dette i samsvar føresegnene i pbl. § 29-4 om plassering, høgde og avtandskrav.

Tiltaket har forsvarleg arkitektonisk utforming, jf pbl §§ 29-1 og 29-2.

VEDTAK:

«Meland kommune gjev i medhald av Plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå § 2 i føresegnene til Reguleringsplan for Moldekleiv for oppføring av terrasse på 25 m² til eksisterande bustad på gbnr 27/244 i Meland kommune, jf. søknad journalført 24.6.2016. Samla BYA skal ikkje overstige 33,18 %-BYA.

Vidare vert det i medhald av pbl. § 20-5 gitt løyve til oppføring av terrasse på 25 m² på gbnr 27/244, jf søknad om tiltak journalført motteke 24.6.2016.

Tiltaket skal utførast i samsvar med vedlagte situasjonskart og fasadeteikningar journalført motteke 24.6.2016. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av Plan- og bygningslova.

Opplysningar i søknaden om bygning, areal og tiltakshavar vert registrert i matrikkelen, jf Matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.

Dersom tiltaket ikkje blir sett i gong innan tre år etter at dispensasjon og løyve er gitt, fell både dispensasjon og løyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn to år, jf pbl. § 21-9».

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. Førretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. 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. forvaltningslova §§ 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.

Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga vert underretta om dispensasjonsvedtaket for vurdering av klagerett.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Merethe Tvedt
byggjesakskonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart
Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett
Teikningar 1

Mottakere:

Marius R. Helgesen

Moldeklivmarka 5918
51

FREKHAUG