



Torunn Kojan Bøe og Tom Inge Karlsen

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/2812 - 17/8586

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

Dato:
02.05.2017

GBNR 4/29- Godkjenning- Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje, Beitingen

Administrativt vedtak. Saknr: 118/2017

Tiltakshavar: Torunn Kojan Bøe og Tom Inge Karlsen
Søknadstype: Søknad om dispensasjon og løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 19-2 og 20-4 bokstav a).

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Torunn Kojan Bøe og Tom Inge Karlsen har i søknad journalført motteke 18.4.2017 søkt om dispensasjon og løyve til oppføring av garasje på 44,6 m² på gbnr 4/29 i Beitingen.

Gbnr 4/29 har eit matrikelregistrert tomteareal på 676 m². Garasjen er omsøkt med BYA/BRA opplyst til 44,6 m². Eigedommen er regulert av reguleringsplanen for Beitingen bustadfelt, til frittliggande bustad. I reguleringsføresegn 2.3 står det at garasjen si grunnflate ikkje skal vera større enn 7*6 meter. Tiltakshavar søkjer dispensasjon frå reguleringsplanen for oppføring av garasje på 7,2m * 6,2m (44,6 m²).

Det vert vist til søknad m/vedlegg journalført motteke 18.4.2017.

VURDERING:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i perioden 27.3 – 28.3.2017 i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Nabovarslinga vert rekna for tilstrekkeleg, jf Pbl § 21-3.

Høyring:

Omsøkt dispensasjon har ikkje vore sendt sektormynde 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:

Eigedommen er regulert til frittliggjande bustad i Reguleringsplanen for del av gnr. 4 bnr 5 m.fl. Beitingen, planid: 125619981214. Oppføring av garasje er difor i samsvar med gjeldande arealformål.

I reguleringsføresegn 2.3 står det at garasjen si grunnflate ikkje skal vera større enn 7*6 meter. Omsøkt garasje på (44,6 m²) 6,2*7,2 m er dermed i strid med reguleringsplanen. Skal det gis løyve til omsøkt tiltak, må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå regulert størrelse, jf § 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 ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.»

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.

Dispensasjonsøknaden er grunngeve følgjande:

«Vi ønsker å bygge garasje på tomta i tilknytning til eks enebolig, og søker med dette om dispensasjon frå krav i «Føresegner til bebyggelseplan-jfr. Reguleringsføresegner for Beitingen» § 2.3 lxb= 7,0 x 6,0 m. Vårt ønske er lengde 7,2 m (passer med takstoler c/c600mm). Og bredde 6,2m. Garasjen vil bli plassert med minsteavstand 3.2/3.5m til vei (se sit.plan) med innkjørsel frå tunet. Møneretning og takvinkel som på enebolig. Garasjevegger mot vei i betong for planering av terreng.»

Omsynet bak regulert maksimal størrelse og mål på garasjen er satt for hindre store garasjar på eigedommane, samt å ivareta lys luft forhold på tomten, og sikt til veg. Garasjen som er omsøkt blir 0,2 m * 0,2 m større enn det reguleringsplanen åpner for. Det inneber ein auking av grunnflata på 2,6 m², og søkjar kan nytte standard takstoler. Måten garasjen er plassert på tomten og med utforming elles, ser ikkje administrasjonen at ein dispensasjon her vil medføre ulemper som reguleringsplanen er meint å ivareta. Eigedommen får ei god utnytting, mønehøgde og utnyttingsgrad på 25% BYA er ivaretatt. Garasjen er plassert 3,5m og 3,2 meter frå vegkant og møneretning og vinkel er lik bustaden.

Administrasjonen ser ikkje at formålet bak regulert størrrelse satt i plan blir vesentlig sett til side ved at det gis dispensasjon i dette tilfellet. Administrasjonen kan heller ikkje her sjå at tiltaket vil ha negative verknadar for helse, miljø, sikkerhet og tilgjenge.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, og det kan dermed gis dispensasjon frå garasjestørrrelse. .

Planløyising, høgd og visuelle kvalitetar:

Tiltaket skal oppførast i samsvar med teikningar journalført motteke 18.4.2017. Kommunen vurderer at tiltaket stettar krava i pbl §§ 29-1 og 29-2.

VEDTAK:

«Meland kommune gjev i medhald av pbl §§ 20-1 og 20-4 løyve til oppføring av garasje på gbnr 4/29 som omsøkt. Grunngevinga går fram av saksutgreiinga og vurderinga ovanfor. Utforming skal vera som vist på fasade-, snitt og planteikningar journalført motteke 18.4.2017.

Meland kommune gjev vidare dispensasjon frå regulert byggestørrrelse på garasje til 44,6 m2 som vist på teikningar journalført motteke 18.4.2017.

Garasjeloftet skal ikkje nyttast til varig opphald.

Dei opplysningar om byggjetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf matrikellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.

Dersom tiltaket ikkje er satt i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyve 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 administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i forvaltningslova (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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunnjevast. 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 § 27 b.

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

Merethe Tvedt
byggjesakskonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kart og teikningar

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett GBNR 4/29

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland
Hordaland Fylkeskommune

5020

5020

BERGEN

BERGEN

Mottakere:

Torunn Kojan Bøe og Tom Inge
Karlsen