



Åshild Bjørkum Furukawa
Mjåtveitvegen 28 B
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1743 - 18/16354

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
06.08.2018

Godkjenning - GBNR 23/486, Frekhaug - Dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad for oppføring av garasje og løyve til oppføring av garasje

Administrativt vedtak. Saknr: 196/2018

Tiltakshavar: Åshild Bjørkum Furukawa
Søknadstype: Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan, jf pbl § 19-2, og løyve til tiltak utan ansvarsrett

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad for oppføring av frittstående garasje på gbnr 23/486 i Meland kommune. Av opplysningane i søknaden går det fram at garasjen har ein storleik på om lag 24 m² BYA. Eigar av naboeigedomen gbnr 23/449 har samtykka i plassering som omsøkt. Det blir elles vist til søknad journalført 13.07.2018 med vedlegg. Plassering av tiltaket vist gjennom innsendt situasjonsplan:



Nabovarsling:

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 98 36413
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Administrasjonen vurderer gjennomført nabovarsling som tilstrekkeleg, jf pbl § 21-3. Det er ikkje merknader til tiltaket slik det no er omsøkt.

Høyring:

Den omsøkte dispensasjonen vil ikkje ha verknader for nasjonale eller regionale interesser, og søknaden blir difor ikkje sendt sektortymde for uttale. Kommunen sitt vedtak om dispensasjon blir likevel sendt 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.

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Eigedommen er i reguleringsplan for Frekhaug aust (planid 125619930624) vist som område for konsentrert bustadbygging (område B2b) med maksimal TU 30 %, jf reguleringsføresegnene § 4 bokstav (e). Plankartet viser byggegrense mot veg på 5 meter. Tiltaket krev dispensasjon frå desse føresegnene, men er elles i samsvar med plangrunnlaget.

Administrasjonen har gjort ei berekning av utnyttingsgraden med og utan omsøkt tiltak. Utan tiltaket vil eigedomen ha ei utnyttingsgrad på om lag 43 %TU. Etter oppføring av tiltaket vil utnyttingsgraden bli på om lag 51 %-TU. Tiltakshavar har ved skriv datert 13.07.2018 søkt om dispensasjon frå reguleringsføresegna for plassering av garasjen 3 meter frå vegkant og med 51 % TU.

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 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.

Tiltakshavar sin eigedom er liten (298 m²), og dette gjer at utnyttingsgraden blir høg. Dette skuldast måten reguleringsområdet er bygd ut på, der rekkehuset blei omsøkt før eigedomane var frådelt. Omsøkt eigedom ligg mellom to større eigedomar. Allereie ved frådeling av gbnr 23/486 var soleis utnyttingsgraden sprengt for denne eigedomen.

Med tilvising til opplysningane frå tiltakshavar og situasjonskart vedlagt søknaden, finn administrasjonen at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt i saka. Garasjen skal plasserast slik at det ikkje reduserer utomhuskvalitetane på eigedomen og legg etter administrasjonen sitt syn til rette for ei hensiktsmessig utnytting av tiltakshavar sin eigedom. Heller ikkje omsynet til trafikktryggleik blir negativt berørt. Avstand til vegkant vil vere om lag 3 meter. Administrasjonen finn det rett å leggje avgjerande vekt på eigarinteressa i denne saka i og med at det ikkje er naboulempen ved tiltaket og heller ikkje andre relevante ulemper. Tilsvarande dispensasjon blei gitt på gbnr 23/484 i 2014 (arkivsakid 14/622).

Plassering og avstand til nabogrense:

Tiltaket skal plasserast som vist på vedlagt situasjonskart journalført motteke 13.07.2018. Tiltakshavar er ansvarleg for at tiltaket blir brannsikra i samsvar med teknisk forskrift av omsyn til fare for brannsmitte.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2, dispensasjon frå Reguleringsplan for Frekhaug aust for oppføring av garasje som omsøkt, jf søknad journalført 13.07.2018. Dispensasjonen blir gitt på vilkår av at plassering og utforming av tiltaket blir som vist på situasjonsplan journalført motteke same dato. Grunngevinga går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Vidare gir Meland kommune løyve til oppføring av tiltaket i medhald av pbl § 20-1, jf § 21-4. Plassering og utforming av tiltaket skal vere som vist på vedlagt situasjonskart motteke 13.07.2018.

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

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at dispensasjonen er gjeve, fell dispensasjonen bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir 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 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 blir klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Gebyr for sakshandsaminga blir 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 blir 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 blir underretta om dispensasjonsvedtaket for vurdering av klagerett.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Vedlegg:

Avstandserklæring
Kart

Mottakere:

Åshild Bjørkum Furukawa

Mjåtveitvegen 28 5918
B

FREKHAUG