

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 49/154, FA - L42	18/1427

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
61/2018	Utval for drift og utvikling	PS	04.09.2018

Klage over avslag på søknad om dispensasjon frå KPA for oppføring av garasje på GBNR 49/154, lo

Vedlegg:

Søknad om tillatelse til tiltak GBNR 49/154

Situasjonskart

Teikningar

Avslag - GBNR 49/154 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF for oppføring av garasje med bod

Klage - Avslag GBNR 49/154 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF for oppføring av garasje med bod

Erklæring Avstand til nabo grense

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Saka gjeld klage over rådmannen sitt avslag datert 18.06.2018, DS 134/2018, på søknad frå tiltakshavar Joakim Ådlandsvik om dispensasjon frå arealformålet LNF for oppføring av garasje med bod på gbnr 49/154.

Problemstillinga i saka er om kommunen gjennom dispensasjonspraksis skal gi høve til å bygge større garasjar på LNF-spreidd eigedomane i kommunen enn det som følgjer av kommuneplanen med føresegner.

Omsøkt garasje er oppgitt med størrelse 90 m² BYA og 83,9 m² BRA, og med gesims- og mønehøgde på høvesvis 3,74 m og 7,35 m. Vidare går det fram av søknaden at garasjen ikkje har målbart loft (høgde 1,89 mellom golvplan på loft og trykkbelastet hanebjelke).

Omsøkt garasje vist på innsendte illustrasjonsteikningar:

E-3



Grunngjeving for klagen:

I klage datert 08.07.2018 har tiltakshavar, representert Fjeldstad og Sandvik TømrerTeam AS, gjort gjeldande følgjande (utdrag):

Tiltaket som er søkt om på gbnr 49/154 er avslått på bakgrunn av føresegn 3.2.1 i KPA. Når det gjeld frittstående garasjar, inneber føresegn 3.2.1 at det er tillate å bygge garasje med størrelse og plassering i samsvar med pbl § 20-4 bokstav a (mindre tiltak på bebygd eigedom), jf SAK 10 § 3-1, 1. ledd, bokstav b:

En enkelt frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 70 m². Bygningen kan oppføres i inntil én etasje og kan i tillegg være underbygget med kjeller.

Tiltakshaver ønsker å bygge garasjen større enn dette er for han har eit behov som tilsier det. Tiltakshaver jobber offshore som mekaniker og har dermed mykje fritid når han er heime. Han har ein nokså spesiell hobby som går ut på å reparere og restaurere to-hjulstraktorer som nærmer seg 70 år gamle. Per dags dato har han i alt 6 traktorer samt ein rekke utstyr til desse, slåtte aggregater, jordfreser, potetoptaker og reserve deler for å nevne noko. Og ikkje minst verktøyet som trengs for å reparere og holde desse maskinene vedlike. Dette krever forståelig nok ein del lagringsplass for at ikkje vestlandsværet skal øydelegge dette.

I tillegg ønsker han og å ha sine to biler under tak samt annet som er naturleg å ha lagret i ein garasje, ved, dekk, hagemøblar, grill, stilas osv.

Det er da ønskelig å samle alt dette under eit tak for å holde bygningsmassen samlet på eigedomen og holde eigedomen ryddig. Dette er utelukkende positivt både med tanke på vedlikehold og byggekostnad ved eventuell oppføring av fleire bygg for å oppnå samme BRA som omsøkt tiltak.

Tiltakshaver ønsker og å ha samme stil på garasjen som på eksisterende bolig for å ha ein eigedom der bygningsmassen harmonerer.

Tiltakets plassering er heller ikkje til sjananse for naboer, dette gjenspeiler seg i nabovarslinga der samtlige naboer har samtykket til tiltaket. Eigar av gbnr 49/14 og 113 har og samtykket til at tiltaket kan plasseres inntil 1 meter frå felles grense, iht. erklæring signert 08.07.2018.

Omsøkt tiltak er og i samsvar med føresegn 1.6.14 i KPA når det gjelder grad av utnytting:

Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 30 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m².

Omsøkt tiltak har ei BYA på 19,3% og BRA på 399,9 m².

Det er og vert å nevne at eigendomen ligger landlig til og at det da kan vera litt andre behov for denne type tiltak enn for samme type tiltak som for eksempel ligg i eit boligfelt.

Nabovarsling og privatrettslege høve:

Tiltaket blei nabovarsla 23.05.2018 i samsvar med Pbl § 21-3 første ledd. Det er ikkje merknader til tiltaket. Tiltakshavar har opplyst at det ligg føre erklæring frå eigar av gbnr 49/14 og 113 om rett til plassering av bygget inntil 1 meter frå felles grense. Den erklæringa som ligg ved klagen er usignert og utan kartvedlegg, noko som må rettast opp dersom dispensasjon blir gitt. Ved dispensasjonsvurderinga nedanfor legg rådmannen til grunn av plasseringa av garasjen er avklart i høve til naboeigedomar.

Høyring:

Rådmannen har vurdert at dispensasjonen i føreliggjande sak ikkje berører nasjonale eller regionale interesser. Dispensasjonssøknaden har difor ikkje vore sendt på høyring. Dersom det blir gitt dispensasjon, må denne sendast fylkesmannen og fylkeskommunen slik at dei kan vurdere om dei vil nytte klageretten. Eit dispensasjonsvedtak vil ikkje vere rettskraftig før klagefristen på 3 veker er gått ut.

VURDERING:

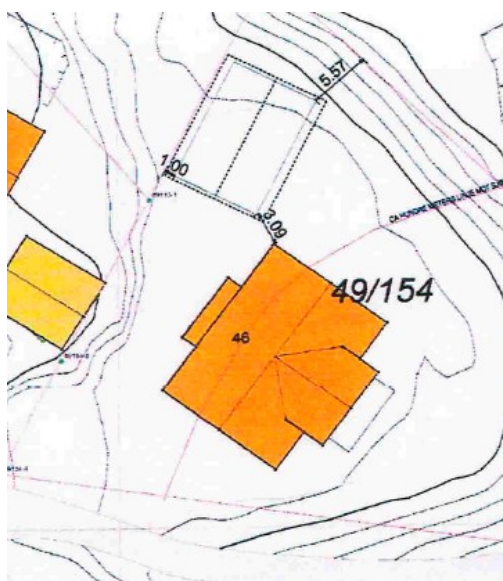
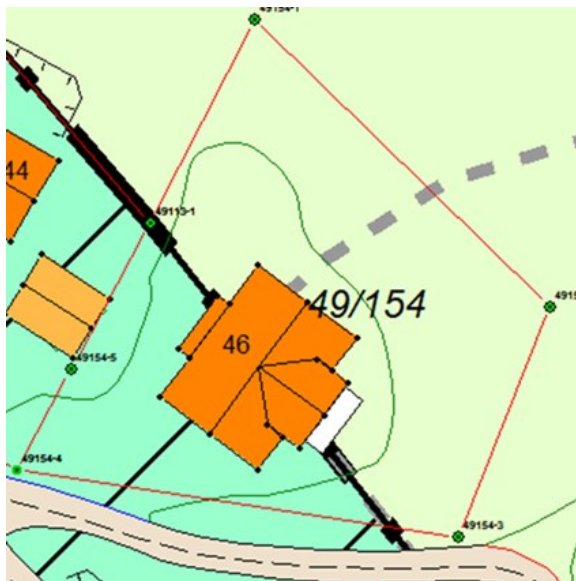
Plan- og lovgrunnlag:

Omsøkt garasje er søknadspliktig med krav til ansvarsrettar, jf pbl § 20-1 bokstav a, jf § 20-3.

Eigendomen ligg delvis i LNFR-område, delvis i LNFR-spreidd bustadområde (SB_11) på lo i Meland kommune. Rådmannen vurderer eigendomen som ein bygd bustadeigedom med status som LNF-spreidd bustad i samsvar med føresegn 3.2.1 til KPA. Dette sjølv om eigendomen ikkje er nemnd i tabell 9.1 i KPA, noko som skuldast av delar av eigendomen ligg i eitt spreidd-område vist i arealplankartet.

Utsnitt av KPA viser eigendomen:

Plassering av garasje vist i situasjonsplan:



På Inf-spreidd eigedomane kan følgjande tiltak gjennomførast utan dispensasjon:

3.2.1 Spreidd bustad

På eigedom med eksisterande bygningar kan følgjande tiltak tillast i tråd med eksisterande bruk, jf pbl § 11-11 nr 2:

- Tiltak etter pbl § 20-1, bokstav c), e), f), h), i), og j)
- Tiltak som fell innfor reglane i pbl §§ 20-4, 20-5 og 20-6
- Tilbygg og påbygg der samla bruksareal (BRA) er inntil 100m² etter pbl § 20-1 a)
- Arealoverføring eller tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl § 20-1 m)

Tiltak krev søknad om løyve etter pbl kapittel 20.

Når det gjeld frittstående garasjar, inneber føresegn 3.2.1 at det er tillate å bygge garasje med størrelse og plassering i samsvar med pbl § 20-4 bokstav a (mindre tiltak på bygd eigedom), jf Byggesaksforskriften (SAK10) § 3-1, 1. ledd, bokstav b:

b) En enkelt frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 70 m². Bygningen kan oppføres i inntil én etasje og kan i tillegg være underbygget med kjeller.

Omsøkt tiltak er større enn 70 m² og krev difor dispensasjon frå arealformålet LNFR i kommuneplanen.

Klagevurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak byggjeforbodet på LNF-område fastsatt i arealdelen til kommuneplanen må etter dette ikkje bli "vesentlig" sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere "klart større" enn ulempene. Det skal i tillegg 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 fremtidige 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, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Rådmannen meiner at det gjennom klagen ikkje er kome fram vesentleg nye opplysningar som

tilseier ei anna vurdering av søknaden.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegn 3.2.1 til KPA, som er sitert ovanfor. Hovudformålet med å avgrense størrelsen på garasjar i kommunen til maksimalt 70 m² BRA/BYA, har vore eit ønskje om å sikre bruk og utforming i samsvar med funksjonen garasje. Gjennom vedtaking av føresegn 3.2.1 har kommunestyret bestemt at ein som utgangspunkt ikkje tillèt garasjar som er større enn dette.

Regelen i føresegn 3.2.1 er generell og gjeld for alle LNF-spreidd eigedomane i kommunen. Rådmannen vurderer at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar mot dispensasjon i saka. Omsøkt garasje er vesentleg større enn kommuneplanen opnar for. Størrelse og fasadeutforming av garasjen legg til rette for bruk til varig opphald. Rådmannen tvilar ikkje på opplysningane frå tiltakshavar om planlagd bruk av garasjen i denne konkrete saka. Likevel meiner rådmannen det vil vere slik at dersom kommunen opnar for oppføring av garasjar med størrelse og fasadeutforming som den omsøkte på lmf-spreidd eigedomane, vil det erfaringsmessig innebere press mot bruk av bygningsmassen til bustadformål, utleigebustader mv.

Dersom kommunen gir løyve til oppføring av garasje med størrelse og utforming som i føreliggjande sak, vil det vere vanskelig å avslå etterfølgjande søknader på andre eigedomar om det same på ein saklig måte som ikkje vil innebere ulikebehandling. Rådmannen kan heller ikkje sjå at grunngevinga for søknaden fyller vilkåra for å kunne gi dispensasjon, jf pbl § 19-2.

Kommuneplanen i Meland er nyleg vedteke etter ei omfattande planprosess. Det er viktig for kommunen at denne ikkje gjennom dispensasjonar mister sin verdi som styringsverktøy for kommunen. Kommunen må ha eit langsiktig og heilskapleg perspektiv ved praktiseringa av kommuneplanen.

Vidare handsaming:

Dersom UDU følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klagen til følgje, blir saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) tek klagen til følgje, skal høyringsinstansane varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i UDU.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 18.06.2018, DS 134/2018 blir endra. Klagen blir difor ikkje tatt til følgje. Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Utval for drift og utvikling - 61/2018

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

Framlegg til vedtak frå Leiv Jan Fosse, SP:

Utval for drift og utvikling tek klagen til følgje fordi:

1. Omsøkt garasje ligg lavt i terrenget.
2. Ikkje kome inn naboklager.

3. Søkjaren driver og tar vare på kulturarven (gamle landbruksmaskiner), noko som er viktig for komande generasjonar.

Avrøysting:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak fekk 3 røyster for, (2 H, MDG), 6 røyster mot, og fall.

Framlegget frå Leiv Jan Fosse fekk 6 røyster for, (3 AP, SP, KrF, FrP), 3 røyster mot, og er såleis vedteke.

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling tek klagen til følge fordi:

1. Omsøkt garasje ligg lavt i terrenget.
2. Ikkje kome inn naboklager.
3. Søkjaren driver og tar vare på kulturarven (gamle landbruksmaskiner), noko som er viktig for komande generasjonar.