



Tysseland Arkitektur AS
Strandgaten 19
5013 BERGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 19/608 - 19/24070

Saksbehandlar:

Hanne Marie Evensen

hanne.marie.evensen@meland.kommune.no

Dato:

25.11.2019

Avslag - GBNR 23/567 - Søknad om dispensasjon for endring av gitt løyve - Elvaåsen

Administrativt vedtak. Saknr: 278/2019

Tiltakshavar:

Ansvarleg søkjar:

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1.

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Ansvarleg søkjar har på vegne av tiltakshavar søkt om løyve til endring av gitt løyve i vedtak datert 21.03.2019, DS 63/2019.

I vedtaket vart det gitt løyve til oppføring av 2 stk. tomannsbustader på gbnr. 23/567 i Elvaåsen. Tomannsbustadene vart godkjent med samla bebygd areal (BYA) på 537,20 m² for begge tomannsbustadene. Ved frådelling ville eigedomen ha eit areal på om lag 1343 m², og grad av utnytting ville då bli 29,28 %, som var innanfor gjeldande utnyttingsgrad på 40 % BYA.

Det er søkt om løyve til følgjande endringar:

- Utviding av balkong for hus 41+42.
- Utviding av stue i andre etasje og tilsvarende utviding av soverom i første etasje for hus 41+42.
- Oppføring av bod for hus 42.

Ettersom eigedomene ikkje er søkt frådelt endå, har ansvarleg søkjar skissert opp korleis dei har tenkt kvar eigedom vil bli frådelt. Endringane medfører at utnyttelsesgraden for hus 41 blir 46,0 % og hus 42 blir 51,4 %. Dei omsøkte endringane er i strid med gjeldande utnyttingsgrad, og det er dermed søkt om dispensasjon.

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

Det vert elles vist til søknad om endring av gitt løyve og søknad om dispensasjon med vedlegg, journalført motteke høvesvis 25.10.2019 og 15.11.2019.

Nabovarsel

Omsøkt endring og dispensasjon er ikkje nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Ettersom omsøkt dispensasjon ikkje, eller i liten grad råkar interessene til naboar finn administrasjonen at nabovarsel ikkje er naudsynt i denne saka, jf. pbl § 21-3 andre ledd.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Vestland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012.

VURDERING:

Lov – og planstatus

Den omsøkt eigedomen ligg innanfor området BK18 og er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i *Detaljregulering for Elvaåsen*, planid: 125620110003.

Planføresegn § 3.1.2 pkt. 1. legg til grunn at maksimal utnytting skal vere som vist på plankartet. Plankartet viser at BK18 kan ha ein maksimal utnytting på 40 % BYA. Omsøkt endring inneber at hus 41 får utnyttingsgrad på 46,0 % og hus 42 får utnyttingsgrad på 51,4 %. Dette er ikkje i samsvar med reguleringsplanen, og det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon til omsøkt endring, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd.

Ettersom hus 41 og hus 42 er ein tomannsbustad og begge overstig maksimal utnyttingsgrad, vil administrasjonen vurdere dispensasjonssøknaden samla.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak total utnyttingsgrad på 46,0 % og 51,4 % BYA 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 fremtidige generasjoner*», jf. første ledd. Fjerde ledd legg til grunn følgjande: «*Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løysningar, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives*».

Forarbeida legg til grunn følgjande:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjon må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer gjennom dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. (...)».

Ansvarleg søkjar har grunngjeve søknaden slik:

Dette er ofte store tomter som resulterer i noe ujevnn fordeling mellom hus.

Jeg skjønner ikke dere vil skape presidents ift. til utnyttelse på tomter men tenker dere må vurdere gode forslag som har gode argumenter mot andre forslag/søknader som evt. ikke egner seg like godt på tomtene.

For aktuell tomt BK18 som er en stor tomt der hus 39 (nærmest BK17) f r største del av tomten og så blir byggene fordelt utover iht til reguleringsplanen som resulterer i mindre utnytting for de andre husene.

For omsøkt tiltak hus 42: Her gjelder søknad en bod som skal være under bakken og uteareal på toppen, så det forringer ikke uteplass for hus 42.

BYA= 110,7+18m2 parkering på bakkeplan=128,7. Tomt 250,7 m2 = 51,4%utnytting for aktuell tomt.

Regulering: Bustader konsentrerte småhus BK01-BK20

Udrag fra kommuneplan: I område for konsentrert busetnad, skal det setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min 50 m² pr. bueining og felles leikeareal MUA = min. 50 m² pr. bueining.

Dette er veldig godt dekket for alle hus på Elvaåsen. Taktterrasser er på. Ca. 70m² + private balkonger og hager.

Utnyttingsgrad er regulert fordi kommunen ønskjer konsentrert sm husbusetnad i dette området, tilpassa topografi og omkringliggende busetnad. I tillegg er omsynet bak regulert utnyttingsgrad å sikre nok uteopphaldsareal for kvar enkelt eigedom, samt at ein skal sikre at det er nok luft og lys mellom bustadane. I planarbeidet er det gjort eit bevisst plangrep i forhold til både byggjegr ns, utnyttingsgrad og m neh gd på eigedomene. Dersom kommunen godkjenner ein utnyttingsgrad på 6 % og 11,4 % **meir** enn planen opnar for, så vil dette kunne gi negative konsekvensar for bumilj et for bebuarane.

Vidare er utnyttingsgrada regulert for kvar enkelt tomt, slik at det allereie er teke omsyn til plassering i terreng. Ansvarleg søkjar viser og til utdrag frå kommuneplanen sin arealdel KPA der det i område for konsentrert busetnad skal setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min 50 m² pr. bueining og felles leikeareal MUA = 50 m² pr. bueining. I denne samanheng blir det vist til at i Elvaåsen er det taktterrassar på om lag 70 m² + private balkongar og hagar, slik at kravet er dekt i Elvaåsen. Administrasjonen viser i den samanheng til at det er reguleringsplanen som styrar grad av utnytting på tomtane her, og ikkje kommuneplanen.

Vidare viser administrasjonen til at Elvaåsen er eit stort område med mange bustadar, og at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar mot dispensasjon i denne saka. Dersom kommunen gir dispensasjon til ei så h g utnyttingsgrad, vil det vere vanskelig å avslå etterfølgjande søknader om det same på ein sakleg måte som ikkje vil innebere ulikehandsaming. Grunnen til dette er at grunngjevinga for søknaden er tufta på omstende som vil kunne gjere seg gjeldande i mange tilfelle. Det er ikkje noko særskilt ved saka som skulle tilsei at kommunen skal gjere unntak her, som ikkje vil kunne gjerast gjeldande i andre saker.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at omsynet bak reguleringsplanen med å styre utnyttingsgraden på tomtane vil bli «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl   19-2 andre ledd.

Vidare finn administrasjonen at det ikkje ligg føre fleire fordelar enn ulemper ved ein dispensasjon her. Ein reguleringsplan er vedtatt etter ein lengre prosess der forutsigbarheit og medverknad er vurdert i forhold til alle berørte interesser og mynde. Det er lagt vekt på langsiktige løysingar og konsekvensar for miljø og samfunn, jf. pbl § 1-1.

Vilkåra for å kunne gje dispensasjon for dei omsøkte endringane er dermed ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

VEDTAK:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd avslår Meland kommune søknad om dispensasjon frå Detaljregulering for Elvaåsen for omsøkte tiltak som vil auke utnyttingsgraden frå 40 % BYA til 46,0 % BYA på hus 41 og 51,4 % BYA på hus 42».

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen, 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 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. 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

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 19/608

Med helsing

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar, byggesaksansvarleg

Hanne Marie Evensen
Juridisk rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Vedlegg:

Søknad om endring av gitt tillatelse m/vedlegg GBNR 23/567 - Elvaåsen BK18 - Hus 41 og 42

Kopi til:

Tysseland Arkitektur AS	Strandgaten 19	5013	BERGEN
-------------------------	----------------	------	--------

Mottakrar:

Tysseland Arkitektur AS	Strandgaten 19	5013	BERGEN
-------------------------	----------------	------	--------