



Helgesen Tekniske-bygg AS
Valestrandfossen
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/264 - 15/2346

Saksbehandlar:
Bjarte Buanes
bjarte.buanes@meland.kommune.no

Dato:
09.02.2015

Godkjenning - dispensasjon frå byggjegrænse og løyve til oppføring av tilbygg til eksisterande næringsbygg på gbnr. 23/363 i Meland kommune

Administrativt vedtak. Saknr: 36/2015

Saksutgreiing:

Omsøkt tiltak:

Det vert vist til søknad journalført 28.1.2015 om løyve til oppføring av eit mindre tilbygg til eksisterande næringsbygg (REMA 1000) på gbnr. 23/363 i Meland kommune, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 bokstav a og c.

Saman med søknaden om byggjeløyve er det med heimel i pbl. § 19-2 òg søkt om dispensasjon frå fastsette byggjegrænser i høvesvis reguleringsplan og pbl. § 29-4, ettersom tiltaket skal plasserast nærmare den søraustlege eigedomsgrensa enn kva desse føresegnene i utgangspunktet opnar for, saml. situasjonsplan vedlagt søknaden om byggjeløyve.

Det vert vist til nemnde søknadar m/ vedlegg i sin heilskap.

Planstatus:

Det omsøkte tiltaket ligg i et område som i *Områderegulering for Frekhaug senter* er avsett til sentrumsformål (byggjeområde S8), jf. arealplanID 125620100004. Av planføresegn § 1.1.2 går det dertil fram at eksisterande bygning i felt S8 kan utvidast – innanfor gjeldande krav til utnyttingsgrad og byggjehøyd – utan krav om detaljregulering.

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

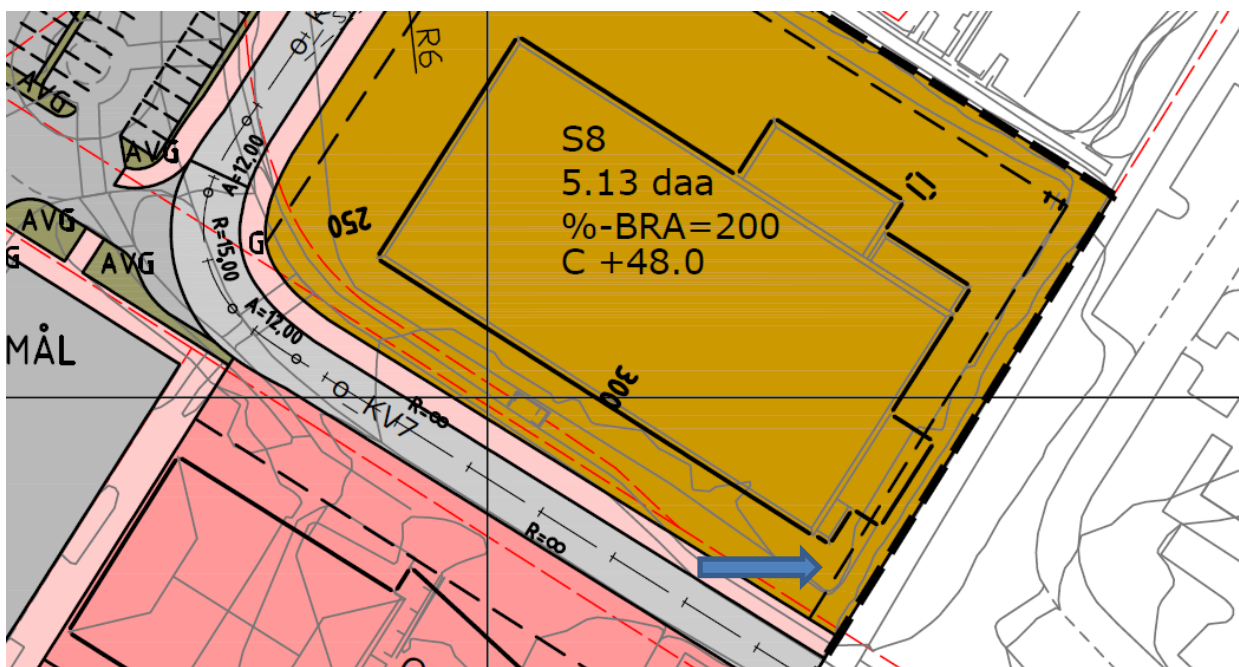
www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Med omsyn til plasseringa av tiltaket vert det særskilt vist til planføresegn § 3.3.3, idet denne føresegna slår fast at nye byggverk i dette området som utgangspunkt skal plasserast med tanke på kvartalsstruktur, «*dvs. at bygga i hovudsak skal plasserast med fasadelivet i formålsgrensa, der ikkje byggegrense viser noko anna.*» [Adm. understrekning.]

Administrasjonen finn at det omsøkte tiltaket er i samsvar med gjeldande planformål og tillate grad av utnytting, men at den planlagde plasseringa mot tomta si austlege grense er i strid med høvesvis innteikna byggjegrænse i plankartet og avstandskravet i pbl. § 29-4. Tiltaket er difor avhengig av dispensasjon frå desse føresegnene, saml. nedanståande kartutsnitt frå Områderegulering for Frekhaug senter m/ blå pil som markerer byggjegrænsa mot søraust:



Utover dette vert tiltaket vurdert til å vere i samsvar med gjeldande reguleringsplan, jf. vurderinga nedanfor.

Søknad om dispensasjon frå byggjegrænse og avstandskrav:

Det vert vist til grunngevinga i søknaden om dispensasjon i sin heilskap. Søkjaren konkluderer dertil med at vilkåra for å gi dispensasjonar med heimel i pbl. § 19-2 er til stades.

Vurdering

Nabovarsling:

Søknadane om dispensasjon og byggjeløyve vart nabovarsla 12.1.2015 og det er innan lova si fastsette frist ikkje motteke nokre merknadar til tiltaket. Søknadane vert etter dette rekna som tilstrekkeleg varsla, jf. pbl. § 21-3.

Dispensasjon frå høvesvis byggjegrænse i reguleringsplan og avstandskravet i pbl. § 29-4:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl. § 19-2; sjå særleg andre og tredje ledd:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er altså at 1) omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå ikkje vert vesentleg sett til side, og 2) at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Vidare heitar det m.a. i formålsføresegna i § 1-1 m.a. at «*[L]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner*».

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242.

Føreliggjande søknad er vurdert på bakgrunn av dei omsyn som er framheva i §§ 1-1 og 19-2, og med særleg vekt på følgjande:

- Omsyna bak gjeldande byggjegrænse og avstandskrav
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjonar vert gitt
- Kvalitetar i landskapet
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

I denne saka vert byggjegrænsa etter høvesvis reguleringsplan og pbl. § 29-4 samanfallande, ettersom avstandskravet i § 29-4 berre gjeld så langt ikkje anna følgjer av plan. Dispensasjonane frå desse føresegnene vert difor i det følgjande handsama under eitt:

Administrasjonen vurderer at byggjegrænsa i plankartet først og fremst er fastsett av trafikkale omsyn, særleg med tanke på å sikre eit oversiktleg trafikkbilete for fotgjengarar og køyretøy i krysset mellom kommunevegen og gangvegen som ligg høvesvis sør og aust for den omsøkte eigedomen. I samband med søknaden om dispensasjon har ansvarleg søkjar innhenta ei uttale frå kommunen si vegavdeling, som på si side ikkje har merknadar til at det vert gitt dispensasjonen som omsøkt.

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at ein dispensasjon i denne saka ikkje vil ha nemneverdige, negative konsekvensar for dei omsyn som ligg til grunn for den fastsette byggjegrænsa. Administrasjonen finn det vidare godtgjort at ein dispensasjon vil ha ein klar overvekt av fordelar, idet dette objektivt sett legg til rette for ein betre og meir rasjonell drift av næringseigedomen (avskjerma handtering av varemottak i bakre kant av eigedomen). Motteke situasjonsplan og fasadeteikningar viser at tiltaket i tilstrekkeleg grad tek omsyn til omgjevnadane, og på bakgrunn av gjennomgangen over legg administrasjonen vidare til grunn at ein dispensasjon ikkje set til side relevante omsyn til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt vert på denne bakgrunn vurdert til å vere til stades, jf. pbl. § 19-2. Plassering, høgde og avstand til nabogrenser:

Tilbygget skal plasserast og oppførast som vist på vedlagte situasjonsplan og plan- og fasadeteikningar mottatt 28.1.2015. På bakgrunn av gitt dispensasjon frå byggjegrænse og avstandskrav vert tiltaket med dette vurdert til å vere i samsvar med dei krav til plassering, høgde og avstand frå naboeigedommar og omliggjande byggverk som følgjer av høvesvis gjeldande reguleringsplan og pbl. § 29-4.

Utforming og utsjånad:

Tiltaket skal utformast i samsvar med vedlagte plan- og fasadeteikningar mottatt 28.1.2015. Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket med dette stettar gjledande krav til utforming, funksjon, utsjånad fastsett gjennom høvesvis reguleringsføresegnene og pbl. §§ 29-1 – 29-3.

Utnyttingsgrad, parkering og utandørs opphaldsareal:

Tiltaket vert vurdert til å vere i samsvar med reguleringsplanen sine krav til tomteutnytting, utandørs opphaldsareal og parkeringsdekning.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar vert på denne bakgrunn godkjent som omsøkt:

Føretak	Ansvarsområde for funksjon og oppgåve	Tiltaksklasse
Helgesen Tekniske-bygg AS Org.nr. 965 012 044 Sentral godkjenning	SØK	1
	PRO overordna	1
	UTF overordna	1

Vedtak

Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå høvesvis byggjegrænse i reguleringsplan og avstandskrav i pbl. § 29-4, for oppføring av tilbygg til eksisterande næringsbygg på gbnr. 23/363, i samsvar med søknad om dispensasjon mottatt 28.1.2015. Grunngevinga går fram av vurderinga over.

Med heimel i pbl. § 20-1 bokstav a og c vert det vidare gitt byggjeløyve i samsvar med søknad mottatt 28.1.2015, vedlagte kart og teikningar av same dato og dei krav til tiltaket som følgjer av vurderinga over. For plassering og høgde gjeld eit toleransekrav i horisontalt og vertikalt plan på +/- 20cm. Tiltaket skal elles utførast i samsvar med krav og vilkår gitt i eller i medhald av pbl.

Ansvarsrettar vert godkjent som omsøkt, jf. vurderinga over.

Dispensasjon og byggjeløyve fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at høvesvis dispensasjon og godkjenning vart gitt, eventuelt dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn to år, jf. pbl. § 21-9.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

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

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

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av tiltaket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre. Kopi av vedtaket om byggjeløyve og andre saksdokument skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Føreliggjande vedtak er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, 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. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig, eller krav om erstatning, må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Gebyr for kommunen si handsaming av søknadane om høvesvis dispensasjon og byggjeløyve vert ettersendt, jf. Plan- og bygningsloven § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste. Ettersom gebyret er fastsett ved forskrift kan det ikkje klagast over at det vert kravd gebyr eller over storleiken på gebyret, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan likevel klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med venleg helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Plan- og fasadeteikningar 23_363
Situasjonsplan 23_363