



Stian Remme
Skarpnesveien 41
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/538 - 15/6990

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

Dato:
09.04.2015

Godkjenning- Dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan- oppføring av terrasse på gbnr 27/212 på Moldekleiv

Administrativt vedtak. Saknr: 178/2015

Tiltakshavar: Stian Remme
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Omsøkt tiltak:

Stian Remme har søkt om løyve til oppføring av terrasse på 22,1 m² på gbnr 27/212 i Moldekleivmarka i Meland kommune. I samband med dette er det søkt om dispensasjon frå reguleringsføresegna § 6 knytt til byggeline. Søknad om sjølve byggetiltaket var motteken 20.02.2015, og dispensasjonssøknaden journalført 20.02.2015.

Tiltaket er skildra i situasjonskart og profildeikningar til søknaden. Eigedommen har ein forstøtningsmur i eigedomsgrensa og på grunn av høgde forskjellen mellom eigedommen og vegen, samt avstanden mellom dei, vil ikkje det kome i konflikt med siktlinja til veg. Terrassen skal plasserast oppå denne muren.

Planstatus:

Eigedommen er avsett til bustadføre mål i reguleringsplan for Moldekleiv (planid 125619780001). Omsøkt tiltak er i samsvar med dette planføre målet. I reguleringsføresegna § 6 heiter det at bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggelinene. I

plankartet er det i tillegg vist byggegrense mot veg. Omsøkt forstøtningsmur bryt ikkje med frisiktlinjene men kjem i konflikt med byggegrensa satt mot vegen. Tiltaket krev difor dispensasjon på dette punktet.

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 gje dispensasjon er at omsyna bak føresegna det vert dispensert frå ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene, jf pbl § 19-2 andre ledd.

Tiltakshavar skriv i sin dispensasjonssøknad:

«Søknad om oppføring av terrasse på gbnr 27/212 mot Skarpnesveien.

Eg ønsker å plassere en terrasse i 2 etasje over byggegrensen som vist på tegning. Dette for å få mest mulig utnyttelse av tomten og huset.

Ved å oppføre en terrasse på denne siden av huset vil jeg få 1 time lenger sol om kvelden sommertid.

Det er en terrassedør i 1. etasje ut fra stuen under ønsket oppført terrasse. Jeg ønsker å lage terrassen tett slik at jeg kan benytte plassen under dersom dårlig vær.

Jeg viser til bilde av siktlinjer fra begge retninger.

Som dere ser på bildene vil det ikke bli noe problem med siktlinjene på grunn av høyden og avstand til veien».

Høyring:

Den omsøkte dispensasjonen vil ikkje ha innverknad på nasjonale eller regionale interesser og søknaden vert difor ikkje sendt statlege eller regionale sektormynde for uttale.

Nabovarsel:

Tiltaket vart nabovarsla i perioden 17.02- 18.02.2015. Tiltakshavar fekk etter at han hadde sendt inn byggjesøknaden og nabovarsla opplyst at tiltaket krev dispensasjon frå byggegrensa mot veg. Det er ikkje gjennomført ny varsling av dispensasjonssøknaden. Kommunen vurderer at naboane er tilstrekkeleg varsla om tiltaket med naudsynte teikningar og situasjonskart som låg ved ved første nabovarsling. Kommunen fritar tiltakshavar ny nabovarsling med heimel i Pbl § 21-3.

Vurdering:

Dispensasjon frå reguleringsføresegnene:

Administrasjonen viser til innsendte bilde dokumentasjon, situasjonskart og teikningar i søknaden og finn vilkåra for å gje dispensasjon for byggegrense mot veg, jf. § 19-2. Terrassen skal plasserast oppå eksisterande mur på eigedommen, som òg er satt utanfor byggegrensa.

Byggegrensa mot vegen skal mellom anna sjå til at det er god trafikktryggleik på staden og sikre at drift og vedlikehald av vegen ikkje vert vanskleggjort.

På grunn av høgdeforskjellen mellom bustadtomten og vegen vil ikkje oppføring av terrasse oppå muren ha noko å sei for sikten til krysset, og i forhold til byggegrensa blir den plassert oppå eksisterande mur som òg står utanfor byggegrensa. Slik administrasjonen ser det vil ikkje tiltaket føre til noko meir ulempe for verken trafikktryggleiken eller vedlikehald av vegen ved plassering oppå muren. Det vil fortsatt vere god sikt til krysset og trafikktryggleikomsyn vert ikkje sett vesentleg til side ved dispensasjon.

Utforming, høgde, plassering og utsjånad:

Tiltaket skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart stempla godkjent 29.05.2015, og utformast i samsvar med teikningar stempla godkjent same dato.

Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket med dette stettar Plan- og bygningslova sine krav til utforming, funksjon, utsjånad i §§ 29-1-29-2. Tiltaket er vidare vurdert å vera i samsvar med gjeldande krav til plassering, høgde og avstand frå naboeigedommar og omliggjande byggverk, jf. Pbl. § 29-4.

VEDTAK:

«Meland kommune gjev i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå § 6 i reguleringsføresegna for Moldekleiv for oppføring av terrasse utanfor byggegrensa i plankartet, jf søknad journalført 20.02.2015 og 12.03.2015. Grunngevinga går fram av saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.

Vidare gjev Meland kommune i medhald av plan- og bygningslova § 20-2 løyve til oppføring av terrasse på 22,1 m² på gbnr 27/212, jf søknad journalført 20.02.2015 og 12.03.2015. Plassering av terrassen skal vera som vist på situasjonskart stempla godkjent 29.05.2015 og utførast i samsvar med teikningar stempla godkjent same dag.

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf Matrikkellova. Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at dispensasjon og byggjeløyve vart gjeve, fell både dispensasjon og byggjeløyve bort, jf pbl § 21-9. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn to år.

Tiltaket skal utførast i samsvar med krav og vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, så framt ikkje anna er bestemt ovanfor».

Vedtaket er gjort administrativt i medhald av delegert mynde. I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/ Regional utvikling ha tilsendt kommunen sitt vedtak om dispensasjon for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Vedtaket kan påklagast i medhald av Forvaltningsloven § 27 flg, jf vedlagt skjema.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Merethe Tvedt
byggjesakskonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

20150529130329

20150529130618

20150529130643

Mottakere:

Stian Remme

Skarpenesveien 41 5918

FREKHAUG