

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Bjarte Buanes	Gbnr - 10/179, FA - L42	14/3516

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
33/2015	Utval for drift og utvikling	PS	28.04.2015

## Søknad om dispensasjon frå arealformål i Reguleringsplan for Holme for oppføring av garasje med sjølvstendig bueining på gbnr. 10/179 i Meland kommune

### Vedlegg:

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Holme  
Situasjonskart og teikningar

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn:

Torfinn Losnedahl (tiltakshavar) v/ Byggm. Øyvind Litangen ENK (ansvarleg søker) har gjennom søknad journalført 22.8.2014 søkt om løyve til oppføring av ein dobbeltgarasje med sjølvstendig bueining på gbnr. 10/179 på Holme i Meland kommune, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1.

Av søknaden om byggjeløyve går det fram at gbnr. 10/179 er om lag 3,2daa stor og at eigedomen p.t. er bebygd med ein einebustad og ei løe på til saman 338m<sup>2</sup>-BYA.

Det vert søkt om oppføring av eit nytt bygg på til saman 72m<sup>2</sup>-BYA/114m<sup>2</sup>-BRA, slik at den samla utnyttingsgraden for eigedomen vert om lag 15%-BYA. Første etasje i det nye bygget vil omfatte dobbelgarasjen, ein sportsbod og eit teknisk rom (60,9m<sup>2</sup>-BRA), medan det i andre etasje skal byggjast ny bustadeining med eitt soverom (52,9m<sup>2</sup>). Det vert vist til vedlagte situasjonsplan av 13.2.2014 og vedlagte terrengprofilar og plan-, snitt- og fasadeteikningar dagsett 14.7. s.å.

I søknaden er det vidare opplyst at tiltaket sitt visuelle uttrykk «*tar elementer fra tomtens løe, hovedhusets tilbygg frå 2007, og nyere byggeskikk på nabotomtene de senere år*». Av søknaden går det elles fram at den nye bustadeininga skal nytte dagens tilkomstveg og eksisterande slamavskiljar på eigedomen, samt kople seg til kommunalt vassanlegg.

I ettertid har tiltakshavar òg søkt om dispensasjon frå arealformålet i gjeldande reguleringsplan, jf. vedlagte søknad journalført 30.1.2015. Det er sistnemnde søknad som i denne omgang vert tatt opp til handsaming.

Det er halde førehandskonferanse i saka, jf. referat dagsett 26.1.2015 (journalpostID 15/2334). Vidare har administrasjonen vore på synfaring på staden i samband med føreliggjande søknad.

#### Plan- og lovgrunnlaget:

Gbnr. 10/179 er i *Reguleringsplan for Holme* avsett til formålet «*eksisterende boligområde*», jf.

planføresegn § 2 (arealplanID 125620050003). Vidare går det fram av høvesvis planføresegnene og saksutgreiinga tilknytt kommunestyret sitt planvedtak frå 2007 at planen berre opnar for ny utbygging innanfor planarealet som er avsett til «*byggeområde for boligbebyggelse, B1 , B2 og B3 og gnr. 10 bnr. 28*», jf. planføresegn § 3. Plassering av framtidige bustadar er vist på plankartet, jf. reguleringsføresegn § 3.4.

I vurderinga som låg til grunn for planvedtaket er det presisert at følgjande gjeld for gbnr. 10/179: «*Eksisterande busetnad – spesialområde vern av bygningar (gnr. 10 bnr. 179) (...)*»

*Det er ikkje laga andre rammer for denne eigedomen, bortsett frå å stadfeste bruken.*  
[Adm. understr.]

Føreliggjande søknad om byggjeløyve er dermed i strid med gjeldande reguleringsplan, ettersom planen ikkje opnar for etablering av nye, frittliggjande bueiningar på gbnr. 10/179, saml. pbl. § 12-4 («*rettsvirkning av reguleringsplan*»). Det er på denne bakgrunn tiltakshavar no søkjer om dispensasjon.

#### Nærmare om søknaden:

Søknaden om dispensasjon frå arealformålet i gjeldande reguleringsplan er grunnlagt om følgjer:

*«Den private reguleringsplanen har som formål å regulere bygging av nye boliger innenfor "områdene for boligbebyggelse". Tomten vår ligger innenfor det som i reguleringsplanen er angitt som "eksisterende boligområde".*

*Selv om plankartet ikke angir utbygging av nye boenheter i dette området, har det etter vår forståelse ikke vært planens intensjon å legge nye begrensninger her. Vi er derfor av den oppfatning at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensert fra ikke blir tilsidesatt.*

*Videre mener vi at tomtens størrelse gir rom for dette tiltaket uten at garasjen vil medføre en negativ følelse av fortetning. Plasseringen er valgt ut fra hensyn til best mulig terreng-tilpasning. Kollen ved innkjørselen bevares sett fra utsiden av eiendommen, og vil således skjerme store deler av garasjen.*

#### *Fordeler med dispensasjonen:*

- Boenheten utformes som et attraktivt utleieobjekt for enslig person eller liten familie.*
- Boenheten vil ha høy tilgjengelighet for en bred brukergruppe.*
- I dagens boligmarked har kommunen et stort behov for denne typen små og rimelige utleieboliger.*
- Beliggenheten med gangavstand til buss, barnehage, skole og planlagt butikk gjør dette til en attraktiv plass å bo, også for personer uten bil.*
- Garasjens plassering ved eksisterende innkjørsel vil medføre høynet trafiksikkerhet grunnet terrengendringen (reduksjon av hekk mot vest, noe fjerning av terreng mot øst), dvs. mer åpen innkjørsel.*

#### *Ulemper med dispensasjonen:*

*Vi kan ikke se at dispensasjonen vil medføre noen ulemper.*

*På bakgrunn av det overnevnte, er det etter vårt syn klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon fra reguleringsplanen, og det anmodes om at det gis dispensasjon som omsøkt.»*

### Nabovarsling:

Søknaden om byggjeløyve vart nabovarsla i perioden 8.7.-30.7.2014 og det er innan lova si fastsette frist ikkje mottatt merknadar til tiltaket. Søknaden om dispensasjon er ikkje særskilt nabovarsla, men administrasjonen finn med heimel i pbl. § 21-3 å kunne frita for ytterlegare varsling, idet sistnemnde søknad ikkje inneheld endringar i høve til kva som vart varsla i samband med søknaden om byggjeløyve.

Søknaden om dispensasjon vert på denne bakgrunn rekna som tilstrekkeleg varsla, jf. pbl. § 21-3.

### Forholdet til regionale eller statlege myndigheiter:

Søknaden om dispensasjon har ikkje vore på høyring til regionale eller statlege myndigheiter, ettersom administrasjonen vurderer at saka ikkje omhandlar saksområde som ligg under desse myndigheitene, saml. pbl. § 19-1. Eventuelt vedtak om å gi dispensasjon vil likevel bli sendt til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga for eventuell klagevurdering, sjå vurderinga under.

## **Vurdering**

### Om dispensasjon etter pbl. § 19-2:

Dispensasjon med heimel i pbl. kapittel 19 føreset at korkje omsyna bak føresegna det vert dispensert frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn ikkje vert sett vesentleg til side, jf. høvesvis pbl. §§ 19-2 og 1-1. I § 1-1 heiter det dertil m.a. at «*loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner*». I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «*klart større enn ulempene*» etter ei samla vurdering.

Føreliggjande søknad er vurdert opp mot omsyna som ligg bak høvesvis det aktuelle reguleringsformålet og dei generelle lovføresegnene i pbl. § 1-1. I denne vurderinga har administrasjonen særleg lagt vekt på det omsøkte tiltaket sine pårekelege verknadar på eksisterande kulturlandskap og det etablerte bustadmiljøet på Holme, samt konsekvensar for teknisk og sosial infrastruktur (VVA, barnehage- og skuledekning mv.).

Det er ikkje registrert særskilte naturverdiar på staden, jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12.

Av saksutgreiinga over går det fram at *Reguleringsplan for Holme* i utgangspunktet ikkje opnar for ytterlegare utbygging i dei planområda som er regulert som «*eksisterende boligområde*». Dette inneber likevel ikkje naudsynleg eit prinsipielt val om å hindre ein kvar framtidig fortetting i desse planområda, idet fokuset under planlegginga i hovudsak var retta mot dei nye utbyggingsområda, og kor den primære intensjonen med planen var å leggje til rette for ei utbygging som både tar tilstrekkeleg omsyn til eksisterande kulturlandskap og bumiljø på Holme, og som samstundes sikrar gode løysingar for infrastruktur og arealbruken elles. Dei same omsyn vil dermed òg leggje føringar for åtgangen til å dispensere frå planen.

Med dette som utgangspunkt, finn administrasjonen at ein dispensasjon som omsøkt i denne saka korkje vil setje omsyna bak gjeldande reguleringsplan eller omsyna som er framheva i pbl. §§ 19-2 og 1-1 vesentleg til side:

Som regulert bustadtomt er den omsøkte eigedomen som stor å rekna (3,2daa), både isolert sett og i høve til omliggjande bustadeigedomar. Det omsøkte tiltaket vil berre medføre ein moderat fortetting – tatt i betraktning tiltaket si beskjedne storleik – og kor det går fram av søknaden at det nye bygget vert tilpassa eksisterande bygningar med omsyn til plassering og visuell utforming. Administrasjonen

legg difor til grunn at ein dispensasjon i denne saka ikkje vil få negative verknadar for eksisterande kulturlandskap og bumiljø på staden. Storleiken på den nye bustaden (52,9m2 –BRA med eitt soverom) tilseier vidare lite auka press på sosial og teknisk infrastruktur.

Sjølve garasjen kunne ha vore oppført innanfor rammene av gjeldande plan, og det er dermed den nye bustadeininga som gjer det naudsynt med dispensasjon i denne saka. Administrasjonen finn i den samanheng grunn til å påpeike at kommunen normalt vil vere tilbakehalden med å godkjenne garasjar med eige bueiningar, men at denne saka i så høve står i ei viss særstilling. I enkelte saker vil både arealdisponeringsmessige omsyn og omsynet til ei rasjonell eigedomsutnytting kunne tale for at kommunen bør tillate fortetting av eksisterande bustadeigedomar, men kor ei auke i talet på bueiningar på etablert bustadtomt i så fall fortrinnsvis bør skje ved utviding av eksisterande bustadar ved tilbygg eller påbygg. I denne saka er det likevel både i tiltakshavar og kommunen si interesse at ei eventuell fortetting snarare skjer med ei frittstående bygning, ettersom det eksisterande bustadhuset er ei SEFRAK-registrert bygning med ei utforming og eit visuelt uttrykk som med fordel kan bevarast mest mogleg uendra.

Administrasjonen er elles samd med tiltakshavar i at ein dispensasjon i denne saka ikkje vil ha nemneverdige, negative konsekvensar for dei omsyn planen konkret og pbl. generelt er meint å ta i vare. Rett nok vil nærmast ein kvar dispensasjon til ei viss grad kunne svekke den aktuelle planen som styringsverktøy, men i denne saka vert likevel faren for uheldige presedensverknadar vurdert som svært avgrensa.

Administrasjonen finn vidare at ein dispensasjon i denne saka har klart større fordelar enn ulemper, idet administrasjonen særleg viser til grunngevinga i søknaden med omsyn til eksisterande infrastruktur og storleiken på høvesvis eigedomen og det omsøkte tiltaket. Administrasjonen finn vidare at ein dispensasjon i denne saka legg til rette for ein objektivt sett meir rasjonell arealutnytting i dette bustadområdet.

#### Konklusjon:

Administrasjonen finn at korkje omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn vert sett vesentleg til side ved dispensasjonar som omsøkt. Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene. Vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt frå gjeldande reguleringsplan er dermed til stades, jf. pbl. § 19-2.

En dispensasjon i denne saka legg til rette for å etablere ein dobbeltgarasje med bueining som med omsyn til storleik og plassering samsvarar med kva som er skildra i tiltakshavar sin søknad om byggjeløyve. Administrasjonen gjer samstundes merksam på at byggjesøknaden vert handsama som eige sak, og at administrasjonen i den samanheng vil kunne stille nærmare krav til plassering og utforming av tiltaket, på bakgrunn av dei reglar som gjeld for sjølve byggjetiltaket. Det same gjeld for den føreståande handsaminga av tiltakshavar sine søknadar om høvesvis utslepp og utvida bruk av eksisterande avkøyrsløp frå kommunal veg.

#### Vidare saksgang:

Dersom kommunen gir dispensasjon skal Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplan-avdelinga og Hordaland fylkeskommune v/ Regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Søklar har på si side høve til å klage på vedtaket dersom søknaden om dispensasjon vert avslått. Klagen skal i så fall adresserast til Meland kommune, som deretter vidaresender klagen til Fylkesmannen i Hordland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Byggjetiltaket kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige vedtak om byggjeløyve, jf. pbl. kap. 20.

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå rettsverknadene til Reguleringsplan for Holme, for oppføring av dobbeltgarasje med ei bueining på gbnr. 10/179 i Meland kommune.

Dispensasjonen vert gitt i samsvar med søknad dagsett 28.1.2015 og på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal ha tilnærma same plassering, storleik, høgde og utforming som det som er opplyst og illustrert i søknaden om byggjeløyve dagsett 20.8.2014 m/ tilhøyrande vedlegg, men likevel slik at desse tilhøva først vert endeleg vurdert og godkjent gjennom kommunen si etterfølgjande handsaming av byggjesøknaden.
- Byggjetiltaka kan ikkje setjast i verk før det er gitt naudsynt byggjeløyve i samsvar med pbl. kap. 20.
- Dispensasjonen fell bort dersom denne ikkje er nytta innan tre år, jf. pbl. §21-9.»

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.

**Utval for drift og utvikling - 33/2015**

**UDU - behandling:**

Silje Sæterstøl, V, var ugild ved handsaming av saka.

**UDU - vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå rettsverknadene til Reguleringsplan for Holme, for oppføring av dobbeltgarasje med ei bueining på gbnr. 10/179 i Meland kommune.

Dispensasjonen vert gitt i samsvar med søknad dagsett 28.1.2015 og på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal ha tilnærma same plassering, storleik, høgde og utforming som det som er opplyst og illustrert i søknaden om byggjeløyve dagsett 20.8.2014 m/ tilhøyrande vedlegg, men likevel slik at desse tilhøva først vert endeleg vurdert og godkjent gjennom kommunen si etterfølgjande handsaming av byggjesøknaden.
- Byggjetiltaka kan ikkje setjast i verk før det er gitt naudsynt byggjeløyve i samsvar med pbl. kap. 20.
- Dispensasjonen fell bort dersom denne ikkje er nytta innan tre år, jf. pbl. §21-9.»

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.