



Raymond Chetty
Holsbergstien 48
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/453 - 15/16944

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

Dato:
23.09.2015

Godkjenning- Søknad om dispensasjon og løyve til for oppføring av garasje gbnr 10/208

Administrativt vedtak. Saknr: 331/2015

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Tiltakshavar Raymond Chetty har i søknad motteke 25.8.2015 søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen for Holmemarka aust for oppføring av garasje over maksimal TU (tomteutnytting) på 33% på gbnr 10/208 seksjon 2.

Garasjen er søkt oppført med ei grunnflate på 35 m². På gbnr 10/208 er det oppført ein tomannsbustad. Eigedommen er ikkje delt med eige bruksnummer, og seksjonane har ein eksklusiv bruksrett på uteområdet. Seksjon 2 har ein bruksrett på 557,25 m² av uteområde.

Dispensasjonssøknaden gjeld no ei tomteutnytting på 35% TU.

Opplysningar i søknaden:

I søknaden av 25.8.2015 har tiltakshavar begrunna dispensasjonssøknaden slik:

«Det søkes om dispensasjon etter § 19-1 i plan- og bygningsloven (PBL) for utnyttelsesgrad i kommuneplanen for Meland kommune som er 30 %. Boligen vil oppnå en utnyttelsesgrad på 33 % etter at tiltaket er gjennomført.»

Grunnlag for dispensasjon:

Det er prosjektert en garasje på GNR/BNR 10/208, der boligen i dag ikke har en garasje. Det er behov for garasjeplass, samt lagringsplass til sykler/utemøbler og diverse.

Garasjen vil ikke være til sjenanse for naboene eller hindre utsikt, samt alle naboene har samtykket til tiltaket. Vi kan ikke se noen ulemper med at det gis dispensasjon for å oppføre garasjen.»

Plan- og lovgrunnlag:

Eigedommen er regulert av reguleringsplanen for Holmemarka aust, område B6 til tomannsbustad. Tillat tomteutnytting (%TU) er satt til 33%.

I søknaden skriv tiltakshavar at %TU vil bli 33 medrekna omsøkt garasje, administrasjonen kontrollrekna tiltaket og kjem til at TU vil vera på 35 %. Tiltaket strider mot reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon.

Høyring:

Dispensasjonen vil ikkje ha innverknad på nasjonale eller regionale interesser og søknaden er difor ikkje sendt statlege eller regionale sektormyndede for uttale.

Nabovarsling:

Tiltaket vart naboavarsla 11.2.2015 og dispensasjonssøknaden vart naboavarsla i perioden 10.7.2015 til 14.8.2015. Det er ikkje komen merknader til tiltaket, og nabovarslinga vert rekna som tilstrekkeleg etter Pbl § 21-3.

Parkering og utandørs opphaldsareal:

Tillat grad av utnytting på tomte (%TU/BRA) er 33%. Følgjeleg strider tiltaket mot reguleringsplanen.

Vurdering:

Dispensasjon etter Pbl. Kap 1 og 19-2:

I Pbl § 1-1 heiter det mellom anna «Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte og, samfunnet og framtidige generasjonar».

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken "hensynene bak bestemmelsen det dispenseres frå, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gje dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering".

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

Det følgjer vidare av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør gje dispensasjon frå «planar, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8» dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gje dispensasjon. Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt dispensasjon frå.

Det omsøkte tiltaket er i strid med avsatt tomteutnytting i reguleringsplanen for Holmemarka aust. Bygging utover fastsatt utnytting kan ikkje godkjennast dersom det går på bekostning av uteopphaldsareal, lys og

luft forhold, framkommelegheit, snuareal og parkering. Ein skal sikre at omsyn til naboeigedommar er ivarett ved utbygging.

Eigedommen er godkjent for tomannsbustad og oppføring av garasje er i samsvar med reguleringsplanen. Garasjen er omsøkt med ein etasje, og med ei grunnflate på 35 m². Garasjen er forholdsvis liten, overskriding av utnyttingsgraden er ikkje betydlig og administrasjonen ser ikkje at tiltaket vil setta til side nokon av dei omsyna planen er meint å ivareta ved å gje dispensasjon som omsøkt.

Administrasjonen finn å kunne godkjenne dispensasjonssøknaden.

Plassering av tiltaket og avstand frå nabogrense:

Tiltaket skal plasserast som vist på vedlagt situasjonskart stempla godkjend 23.9.2015.

Utforming, høgde og utsjånad:

Tiltaket skal oppførast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar stempla godkjend 23.9.2015. Kommunen vurderer at tiltaket stettar krava i pbl §§ 29-1-29-3.

VEDTAK:

«Meland kommune gjer i medhald av Plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå %TU i reguleringsplanen for Holmemarka aust for oppføring av garasje på gbnr 10/208 seksjon 2, i samsvar med søknad om dispensasjon journalført 25.8.2015. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga ovanfor.

Vidare gjev Meland kommune i medhald av pbl § 20-4 løyve til oppføring av garasje på 35 m² på gbnr 10/208 seksjon 2 i Meland kommune. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderinga ovanfor. Plassering og utføring av tiltaket skal vera som vist på situasjonskart og teikningar stempla godkjent 23.9.2015.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at byggeløyve er gjeve, fell det bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn to år, jf pbl § 21-9. Dei opplysningar om byggjetiltak og tiltakshavar som kjem fram av søknaden vert registrert i Matrikkelen, jf matrikkelova, som er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.

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

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 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 grunnjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høre til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 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.

Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga vert underretta om dispensasjonsvedtaket som kopimottakar for klagevurdering.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Merethe Tvedt
byggjesakskonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:
20150924102700

Mottakere:

Raymond Chetty

Holsbergstien 48 5918

FREKHAUG