



Kristin Brakstad Traa og Per Arne Traa
Holtermandsvegen 12 B
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/3265 - 16/1191

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
25.01.2016

Godkjenning - GBNR 23/500 - Dispensasjon frå utnyttingsgrad og løyve til oppføring av tilbygg til bustad

Administrativt vedtak. Saknr: 26/2016

Tiltakshavar: Kristin Brakstad og Per Arne Traa
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2

SAKSUTGREIING

Tiltak:

Administrasjonen viser til søknad journalført motteke 21.12.2015 om oppføring av to mindre tilbygg for utviding av eksisterande bustad på gbnr 23/500, Holtermandsvegen i Meland kommune.

Tomtearealet til gbnr 23/500 er oppgitt til 780 m². Samla bruksareal (BRA) utgjer i dag 205 m², med ein eksisterande utnyttingsgrad på om lag 26,3 %-BRA. Dei omsøkte tilbygga utgjer totalt 31 m² BRA og samla BRA vil som følge av tiltaket bli 236 m² (30,3 %-BRA).

I føresegnene til gjeldande reguleringsplan er maksimal tomteutnytting for einebustadar (TU) sett til 20 %-BRA. Tiltakshavar har difor søkt om dispensasjon frå planen, jf søknad med vedlegg journalført motteke 21.12.2015.

VURDERING:

Nabovarsling:

Søknaden om byggjetiltak vart nabovarsla i perioden 27.11.2015 – 1.12.2015 og det er ikkje motteke merknadar frå nokre av dei varsla partane. Nabovarslinga blir etter dette rekna som tilstrekkeleg, jf

pbl § 21-3.

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 23/500 er i *Reguleringsplan for Frekhaug senter/vest* avsett til formålet *einebustader* innanfor byggjeområde B3, (planid 125619951011).

I planføresegn §3 bokstav (d) er det for einebustader innanfor felt B3 vedteke at "TU" ikkje skal overstige 20%. I Miljøverndepartementet sin publikasjon T-1459 ("*Veileder om grad av utnytting*") er det i så høve lagt til grunn at utrekning av TU i reguleringsplanar frå perioden 1987-1997 skal byggje på %-BRA av samla tomteareal. Det omsøkte tiltaket vil innebere ei samla tomteutnytting (TU) på 30,3 %-BRA – ei auke på om lag 4% samanlikna med noverande utnyttingsgrad.

Det omsøkte tiltaket er i samsvar med planformålet, men strir altså med reguleringsføresegnene med omsyn til tillate grad av utnytting.

Høyring og klagerett for sektormynde:

I denne konkrete saka vurderer administrasjonen at dispensasjonen ikkje får innverknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt på høyring til statlege eller regionale sektormynde for uttale. Kommunen sitt vedtak skal likevel sendast Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga for klagevurdering. Vedtaket er ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

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

Reguleringsplanen si føresegn om utnyttingsgrad innanfor byggjeområde B3 er først og fremst vedteke for å sikre at bustadtomtene i planområdet får tilstrekkeleg uteopphaldsareal og at bygningsmassen i feltet ikkje vert for konsentrert. Bruk av %-BRA som berekningsmåte er i så høve eit godt eigna planverktøy der kommunen ynskjer å styre storleiken på bygningsmassen av omsyn til belastningane på omgjevningane.

Tiltakshavar har grunngeve sin søknad om dispensasjon frå § 3 i reguleringsføresegnene som følgjer, jf. pbl. § 19-2 [utdrag]:

«Tomten er relativt liten og fastsatt TU i reguleringsplanen er relativt lav. Tomteeier på 2371 og 23/178 har skrevet under på naboerklæring om at tiltaket kan plasseres nærmere tomtegrensen enn 4 meter fastsatt i Plan- og bygningsloven. Reguleringsplanen er eldre (1995) og frå en tid hvor boliger generelt var mindre enn dagens standart. Boligen ligger i ferdigutbygget boligområde og dispensasjonen vil i noen grad kunne danne presedens for andre tomter i området. På den annen

side er det flere andre tomter hvor TU på 20 % allerede er overskredet. Dispensasjonen tilsidesetter til en hvis grad hensikten om en lavere utnyttingsgrad, men her må nabofellesskapets ønsker komme foran en utidssvarende reguleringsbestemmelse. Det anses at fordelene ved å gi dispensasjon oppveier eventuelle ulemper».

Med tilvising til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden frå tiltakshavar, finn administrasjonen at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt i saka.

Oppføring av omsøkte tilbygg legg etter administrasjonen sitt syn til rette for ei hensiktsmessig utnytting av tiltakshavars eigedom, som ikkje kjem vesentleg i konflikt bak omsyna til utnyttingsgraden for eigedomen.

Etter administrasjonen sitt syn har tiltakshavar vidare sannsynleggjort at fordelane ved å gi dispensasjon er større en ulempene, idet det vert vist til grunngjevinga i søknaden i sin heilskap. Tidlegare dispensasjonar i same byggjefelt taler òg for at dispensasjon blir gitt i denne saka, og administrasjonen legg i tillegg vekt på at ingen av dei varsla naboane har fremja merknadar til tiltaket.

Plassering av tiltaket, høgde og avstand frå nabogrense:

Tiltaket skal plasserast og oppførast som vist på vedlagte situasjonskart og fasadeteikningar journalført motteke 21.12.2015 og vedlagte planteikning journalført motteke same dato.

Det ligg føre erklæringar om plassering nærare nabogrense enn 4 meter frå gbnr 23/178 og 23/1. Tiltaket er med dette i samsvar med føresegnene i pbl. § 29-4 om plassering, høgde og avstandskrav.

Planløyising og utsjånad:

Tiltaket har forsvarleg planløyising og arkitektonisk utforming, jf. pbl. §§ 29-1 og 29-2.

VEDTAK:

”Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 dispensasjon frå § 3 i føresegnene til *Reguleringsplan for Frekhaug senter/vest* for oppføring av tilbygg til eksisterande bustad på gbnr 23/500 i Meland kommune, jf. søknad om dispensasjon journalført motteke 21.12.2015. Samla tomteutnytting skal ikkje overstige 30,3 %-BRA.

Vidare vert det i medhald av pbl. § 20-2 gitt løyve til oppføring av to tilbygg for utviding av eksisterande bustad på gbnr 23/500, jf. søknad om tiltak stempla motteke 21.12.2015.

Tiltaket skal utførast i samsvar med vedlagte situasjonskart og terreng-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke 21.12.2015. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gitt i eller i medhald av Plan- og bygningsloven.

Opplysningane i søknaden om bygning, areal og tiltakshavar vert registrert i matrikkelen, jf Matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustadar og adresse.

Dersom tiltaket ikkje blir sett i gong innan tre år etter at dispensasjon og løyve vart gitt, fell både dispensasjon og løyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn to år, jf pbl. § 21-9.

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

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, 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. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. 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 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 for vurdering av klagerett.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Teikningar
Teikningar

Mottakere:

Kristin Brakstad Traa og Per Arne
Traa

Holtermandsvegen 5918
12 B

FREKHAUG