



Arne Mjåseth
Holsbergstien 3
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/2819 - 16/2357

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

Dato:
19.02.2016

Godkjenning- Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan og løyve til oppføring av garasje på gbnr 10/203, Holsbergstien

Administrativt vedtak. Saknr: 45/2016

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Tiltakshavar Arne Mjåseth har i søknad journalført 17.12.2015 søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen for Holmemarka aust for oppføring av garasje over tillatt maksimal TU (tomteutnytting) som er 36 % på gbnr 10/203 seksjon 2.

På gbnr 10/203 er det oppført to tomannsbustader. Eigedommen er ikkje delt med eige bruksnummer, og bustadene er seksjonert med ein eksklusiv bruksrett på utearealet. Seksjon nr 2 har ein bruksrett på 481 m² av utearealet. Omsøkt garasje er på 36 m², og tomteutnyttinga på seksjon 2 vil bli 40,33 %.

Søknad om sjølve tiltaket er journalført 28.10.2015, tiltakshavar leverte seinare inn søknad om dispensasjon journalført 17.12.2016.

Opplysningar i søknaden:

I søknaden har tiltakshavar begrunna dispensasjonssøknaden slik:

«Vi er en familie på fem og har liten lagringsplass i huset. Vi har behov av å oppbevare flere ting i tillegg til to biler i garasjen.

Fram til nå har sykler, bildekk, hageredskaper, hagemøbler, akebrett o.l vært liggende langs husveggen. Som første hus i gata er det kjekt at det ser ryddig ut for folk som går forbi. Det gir et bedre inntrykk av oss som bor her. Tingene holder seg lengre innendørs og rustet ikke så lett som når de ligger ute i allslags vær.

Det er plass til å snu på tomta og det er plass til å parkere framfor garasjen utenat det kommer i konflikt med utkjøringen».

Plan- og lovgrunnlag:

Eigedommen er regulert av reguleringsplanen for Holmemarka aust, område B5 til bustad. Tillatt tomteutnytting (TU) er satt til 36%. I søknaden skriv tiltakshavar at TU vil bli 30,3 % medrekna omsøkt garasje, administrasjone kontrollrekna tiltaket og kjem til at TU vil vera på 40,33 %. Tiltaket strider mot reguleringsplanen og er såleis avhengig av dispensasjon.

Høyring:

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

Nabovarsling:

Tiltaket vart nabovarsla i perioden 21.10 til 26.10.2015. 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 tomta (TU/BRA) er 36 %. 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 ivaratett 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 36 m². Garasjen er forholdsvis liten, overskriding av utnyttingsgraden er ikkje betydeleg, tiltakshavar har vist at han klarer å snu på eigedommen og parkere forann garasjeinngangen. 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 til nabogrense:

Tiltaket skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart stempla godkjent 19.2.2016.

Utforming, høgde og utsjånad:

Tiltaket skal oppførast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar stempla godkjend 19.2.2016. Kommunen vurderer at tiltaket stettar krava i pbl §§ 29-1-29-3.

VEDTAK:

«Meland kommune gjev i medhald av Plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå %TU i reguleringsplanen for Holmemarka aust for oppføring av garasje på gbnr 10/203 seksjon 2, i samsvar med søknad om dispensasjon journalført 17.12.2016. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga ovanfor.

Vidare gjev Meland kommune i medhald av pbl § 20-4 løyve til oppføring av garasje på 36 m² på gbnr 10/203 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 19.2.2016.

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 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 framt 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 høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Gebyr for sakshandsaming 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 grunngeven.

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:

20160219111825

20160219111843

Mottakere:

Arne Mjåseth

Holsbergstien 3 5918

FREKHAUG