



Boligpartner

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/120 - 16/18232

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

22.09.2016

Avslag - GBNR 18/36 - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for oppføring av tremannsbustad - Sagstad

Administrativt vedtak. Saknr: 313/2016

Tiltakshavar:

Geir Christian Helgesen

Ansvarleg s kj r:

Majo Egedom AS

Søknadstype:

Søknad om rammeløyve og dispensasjon frå reguleringsplan for oppføring av tremannsbustad, jf. plan- og bygningslova (pbl)    20-1 og 19-2 andre ledd.

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Majo Egedom AS har søkt om rammeløyve til oppføring av tremannsbustad, på gbnr. 18/36, Sagstadvegen 107. Ettersom oppføring av tremannsbustad er i strid med reguleringsplan for Solhaug vart det samstundes søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen.

Den omsøkte eigedomen er matrikkelført med eit areal på 990 m² og Geir Christian Helgesen står registrert som eigar. Det er søkt om oppføring av ein tremannsbustad med eit samla areal på 341 m² BYA, og grada av utnytting vert på 34,4 m².

Vi viser til søknad om løyve til oppføring av tremannsbustad, samt søknad om dispensasjon frå reguleringsplan, journalført motteke 11.7.2016. Kommunen kan ikkje handsame søknad om rammeløyve f r tilkomst til eigedomen er sikra, jf. pbl   27-4. Tilkomst er privatrettsleg sikra n r grunneigar har gjeve vegrett. Fordeling av kostnader til vedlikehald vert regulert av veglova. På bakgrunn av dette tek vi difor no berre stilling til dispensasjonssøknaden.

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no

Postboks 79, 5906 Frekhaug

Besøksadr: Havnevegen 41 A

5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no

Telefon +47 56 17 10 00

Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722

Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Nabovarsling:

Tiltaket har vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Eigar av gbnr. 18/34, Halstein Hopland, sendte merknadar i saka. Han viser til at oppføring av tremannsbustad på ein eigedom som er regulert til einebustad vil innebere mykje trafikk over hans eigedom, og viser til at han ikkje har gjeve privat bruksrett til vegen som går over hans eigedom.

Ansvarleg søker, v/Magnus Helgesen, svarte på merknaden i brev datert 8.7.2016. Han viser til at eigar av gbnr. 18/34 har stilt eit urimeleg krav for å gje vegrett over hans eigedom. Det vert vist til at ein fagperson på vegrett har uttalt at det er vegeigar, og ikkje grunneigar, som har krav på kompensasjon og avtale om framtidig vedlikehald på vegen. Tiltakshavar meiner difor at merknaden ikkje skal takast omsyn til ved handsaming av søknaden.

Høyring:

Omsøkt dispensasjon har vore sendt på høyring til Statens vegvesen. Vegvesenet svarte følgjande i brev datert 21.9.2016:

«Statens vegvesen meiner at ein ikkje kan tillate meir utbygging i dette området før ein har fått utbetra tilhøva for dei mjuke trafikantane langs fv. 244 inn til Frekhaug. Dette gjeld både av omsyn til dei som allereie går/syklar langs fylkesvegen, og for dei som skal busette seg her. Vi vil derfor rå ifrå at kommunen gir dispensasjon frå reguleringsplanen frå å tillate fleire bueningar enn det som allereie er regulert.»

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Riving av fritidsbustad og oppføring av bustad er søknadspliktig etter pbl § 20-2, jf. § 20-1 bokstav a) og e).

Gbnr. 18/36 er regulert til frittliggjande småhusbusetnad i reguleringsplan for Solhaug, planid: 125620080002. I følgje reguleringsføresegn 3.1.1 kan ein på eigedomane som er satt av til frittliggjande småhusbusetnad tillate oppføring av einebustader, tilkomstvegar og parkering knytt til desse. Dette inneber at det må vurderast om det kan gis dispensasjon frå reguleringsplanen for oppføring av tremannsbustad, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd.

Vidare set reguleringsplanen ei grense for utnytting av eigedomen på 30 %. Ettersom det er søkt om ei utnytting på 34,4 % må det difor også vurderast om det kan gis dispensasjon frå reguleringsplanen si grense for tomteutnytting, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i reguleringsplanen må etter dette ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. Det skal i tillegg takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer

gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.¹

Sivilombodsmannen er også klar på at hovudregelen er at reguleringsplanar skal følgjast til dei vert endra eller oppheva, og at endringar av arealutnyttinga skal skje i plan og ikkje gjennom dispensasjonar.

- Dispensasjon for oppføring av tremannsbustad på eit areal som er satt av til einebustad:

I reguleringsplan for Solhaug er det opna for einebustadar og tomannsbustadar. Grunnen til dette er at kommunen ønskjer småhusbusetnad i området, med få bueiningar. På denne eignedomen er det lagt opp til at ein kan byggje einebustad. Administrasjonen finn difor at formålet bak reguleringsplanen si grense på einebustad vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon til oppføring av tremannsbustad. Ein dispensasjon vil også kunne skape presedens ettersom naboeigedomen ikkje er bebygd.

På bakgrunn av det ovannemnde kan administrasjonen ikkje sjå at grunnvilkåret for å kunne gi dispensasjon til oppføring av tremannsbustad på eit areal som er satt av til einebustad er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Vi finn difor ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane er klart større enn ulempene.

I tillegg har Statens vegvesen rådd i frå å gje dispensasjon. Dei meiner at ein ikkje bør tillate meir utbygging før ein har fått utbetra tilhøva for dei mjuke trafikantane langs fv. 244 mot Frekhaug. Administrasjonen viser til at kommunen ikkje bør gi dispensasjon når ein direkte berørt statleg mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.

Fordi det ikkje kan gis dispensasjon for oppføring av tremannsbustad på eit areal som er satt av til einebustad finn administrasjonen ikkje grunnlag for å vurdere om det kan gis dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad på 30 %.

VEDTAK:

«Meland kommune gir ikkje dispensasjon for oppføring av tremannsbustad på gbnr. 18/36, jf. plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd.»

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, 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. 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. fvl §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

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.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:
Boligpartner
Geir Helgesen