



Kirsten Johanne Helgø Torsvik
Grønlandsvegen 21
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/2895 - 18/760

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

Dato:
15.01.2018

Godkjenning - GBNR 23/257 - Dispensasjon frå byggjegrense - Løyve til terrenginngrep og oppføring av garasje

Administrativt vedtak. Saknr: 08/2018

Tiltakshavar: Kirsten Torsvik og Kjartan Markhus
Ansvarleg søkjar:
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Ved søknad journalført 13.11.2017, supplert sist 18.12.2017, har tiltakshavar søkt om løyve terrenginngrep (masseutskifting) og oppføring av garasje på gbnr 23/527 på Frekhaug i Meland kommune, jf plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav a og k. Plassering av garasjen og omfang av terrengutfylling (markert grønt på kartet) er vist gjennom innsendt situasjonsplan journalført motteke 18.12.2017:



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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrænse i gjeldande reguleringsplan for plassering av garasjen med 1 meter avstand til gbnr 23/4, som er eit kommunalt friareal.

Størrelse på omsøkt garasje er oppgitt til BYA på 67,5 m², høgde 4,86 meter og med planert terreng på kote 34,5 moh (dobbel garasje utan målbart loft).

Det blir vist til søknadene med vedlegg og supplerande dokumentasjon i sin heilskap. I nedanståande vurdering og vedtak blir desse søknadene behandla samla. Når administrasjonen i det følgjande nyttar omgrepet «tiltaket» gjeld dette både terrengingrepet og garasjen med mindre noko anna går fram av tekst eller samanheng.

VURDERING:

Nabovarsling:

Tiltaket blei nabovarsla i november 2017 i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje motteke merknader til søknaden.

Administrasjonen finn ikkje grunnlag for å stille krav om ny nabovarsling kva gjeld søknaden om dispensasjon frå regulert byggjegrænse, jf pbl § 21-3, 2. ledd. Naboane er allereie varsla om tiltaket gjennom tiltakssøknaden og har hatt høve til å kome med merknader.

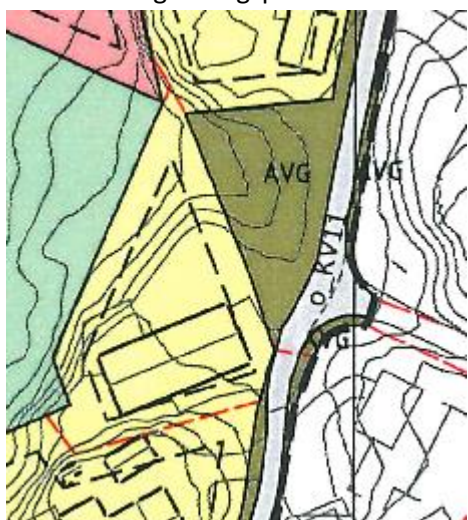
Høyring og klagerett for sektormynde:

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.

Lov- og plangrunnlag:

Den omsøkte eigedomen ligg i eit område som i *Områderegulering for Frekhaug senter* (arealplanid 125620100004) er avsett til bustadområde(BF1). Tiltaket er i samsvar med arealformålet i planen.

Utsnitt av reguleringsplankartet:



Utsnitt frå Ortofoto 2015:



Reguleringsplanen viser byggegrense 4 meter frå nabogrense rundt heile eigedomen, stipla linje. Det er gjennom føresegna til planen ikkje gjort unntak for garasjar eller liknande mindre tiltak kva gjeld plassering utanfor byggegrensa. Oppføring av garasjen krev difor dispensasjon som omsøkt.

Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl. § 19-2; sjå særleg andre og tredje ledd:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Føreliggjande søknad gjeld ikkje byggegrense mot offentleg veg, og påverkar soleis ikkje omsyn som trafikkikkerheit eller frisikt mot veg. Tilgrensande areal er ikkje avsett til byggeformål, men 'Annan veggrunn – grøntareal' i reguleringsplanen. Det inneber at omsynet til å hindre brannsmitte heller ikkje blir negativt råka. Administrasjonen vurderer difor at tiltaket ikkje inneber nokon vesentleg tilsidesetting av omsyna bak byggegrensa.

På grunn av terrengforskjellar på omsøkt eigedom og plassering av eksisterande bustad, meiner administrasjonen at omsøkt tiltak samla sett legg til rette for ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med arealformålet bustad. Plasseringa av garasjen legg til rette for god arealutnytting med tanke på utomhusareal og trafikkavvikling, mellom anna moglegheit til å snu på eigen grunn. Administrasjonen finn det difor godtgjort at ein dispensasjon i denne saka vil ha ein klar overvekt av fordelar, idet tiltaket objektivt sett legg til rette for betre og meir rasjonell utnytting av den omsøkte eigedomen.

Vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt blir på denne bakgrunn vurdert til å vere til stades, jf. pbl. § 19-2.

Plassering av tiltaket og avstand frå nabogrense:

Når det særskilt gjeld terrenginngrepet – masseutskifting, utfylling og planering av terreng – er omfanget av tiltaket skildra gjennom innsendt situasjonsplan og terrengprofilar. Utfyllinga er vist med planeringshøgde 34,5 og skrånande avslutting til fyllingsfot i nabogrense mot eigedomane 23/413, 23/4 og 23/185.

Ved plassering av terrenginngrep gjeld føresegna plan- og bygningslova § 29-4 (avstandsreglane) "så langt de passer", jf pbl § 30-4, 1. ledd. Kommunen kan med heimel i pbl § 30-4, 2. ledd, bestemme høgde og form på terreng.

Omsøkt utfylling og planering vil ikkje ha nokon innverknad på naboeigedomane kva gjeld brannsikkerheit, lys, luft m.m. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har i tolkingsuttale datert 10.06.2016, sak 15/2054-3, uttalt følgjande om terrenginngrep som ikkje har nokon innverknad på naboeigedomar:

«i slike tilfeller kommer ikke avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4 til anvendelse fordi hensynet bak kravet om avstand fra nabogrense neppe er til stede for disse typene av tiltak».

Etter ei konkret vurdering vurderer administrasjonen at terrenginngrepet kan godkjennast som omsøkt i føreliggjande sak utan avstandserklæring frå nabo.

Tiltaket skal plasserast som vist på vedlagte situasjonsplan og profildeikningar journalført motteke 18.12.2017. Tiltaket blir vurdert å vere i samsvar med plan- og bygningslova sine krav til plassering, høgde og avstand frå nabogrense, jf pbl § 29-4, jf § 30-4, 1. ledd.

Utforming, høgde og utsjånad:

Terrenginngrep og garasje skal utformast i samsvar med vedlagte plan-, snitt-, fasade- og profildeikningar journalført motteke 15.12.2017 og 18.12.2017. Kommuneadministrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket med dette stettar plan- og bygningslova sine krav til utforming, funksjon og utsjånad, jf pbl §§ 29-1 – 29-3.

Ansvarsrettar:

Det ligg føre erklæring om ansvarsrett frå Kjartan Aarhus som ansvarleg søker for terrenginngrep/garasje og utførande for grunn- og terrengarbeid.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå gjeldande byggjegrænse i *Områderegulering for Frekhaug senter* for oppføring av garasje på gbnr 23/257 i samsvar med søknad om dispensasjon journalført motteke 18.12.2017. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurderinga over.

Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 bokstav k, jf pbl § 21-4, løyve til utføring av grunnarbeid på gbnr 23/257 i samsvar med søknad journalført 09.11.2017, supplert 18.12.2017. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Vidare gjev Meland kommune i medhald av pbl § 20-2 bokstav (a) løyve til oppføring av garasje på gbnr 19/13 i samsvar med søknad journalført 09.11.2017, supplert 15.12.2017. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Plassering og utforming av tiltaket skal vere som vist på situasjonskart og plan-, snitt-, fasade- og profildeikningar journalført 15.12.2017 og 18.12.2017. Ansvarsrettar gjeld i samsvar med innsendt erklæring, jf vurderinga ovanfor.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at byggjeløyvet blei gitt, fell det bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn to år, jf pbl § 21-9. Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir registrert i Matrikkelen, jf matrikkellova, som er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustadar og adresse.

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

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 blir klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Gebyr for sakshandsaminga blir 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 blir 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 blir underretta om dispensasjonsvedtaket for vurdering av klagerett. Vedtaket er ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kart og profiler
Teikningar og situasjonskart
Kart.pdf

Mottakarar:

Kirsten Johanne Helgø Torsvik	Grønlandsvegen 21	5918	FREKHAUG
Kjartan Aarhus	Fosse 195	5918	FREKHAUG