



Kaland Trelast AS
Keilevegen 45
5953 FONNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/3156 - 14/16289

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

Dato:
27.10.2014

Godkjenning - Gbnr 1/371 - Søknad om dispensasjon frå TU for oppføring av garasje på Flatøy i Meland kommune

Administrativt vedtak. Saknr: 301/2014

Saksutgreiing:

Saka gjeld:

Kaland trelast har på vegne av eigarane av gbnr 1/371 søkt om dispensasjon frå reguleringsføresegnene for maksimal TU på 25 % i samband med planlagd oppføring av garasje. I søknad journalført 30.6.2014 er det opplyst at garasjen inneber ei TU på 32,5%. Søknaden vart supplert ved skriv journalført 11.9.2014.

Dispensasjonssøknaden er i korte trekk grunngjeve slik:

- Planlagd garasje vil ikkje verte til sjenanse for naboar med tanke på utsikt og soltilhøve
- Det er tidlegare gjeve løyve til oppføring av tilsvarande garasjar i bustadfeltet

Det vert vist til teikningar og situasjonsplan vedlagd søknaden. Omsøkt garasje er oppgjeve med eit bebygd areal på 46,6 m² og eit bruksareal på 67,2 m². Målbart loftsareal er oppgjeve til 23,5 m². Det er ikkje oppgjeve kva bruk loftsarealet er tiltenkt, men fasadeteikningane viser vindauge, dør i 2. etasje og utvendig trapp.

Kommunen gjer merksam tiltaket vil vere søknadspliktig med ansvarsrettar dersom loftsarealet skal brukast til «beboelse», jf SAK10 § 3-1, bokstav (b). Det er ikkje naudsynt for kommunen å kommentere dette nærare i samband med føreliggande dispensasjonshandsaming.

Kommuneadministrasjonen var på synfaring på eigedomen 27.10.2014.

Vurdering:

Planstatus:

Eigedomen er i reguleringsplan for Flatøy Sør Aust (arealplanid 12561997105) regulert til bustadområde. Maksimal TU er avgrensa til 25 %, jf føresegnene § 3 (d). Frå før er det oppført einebustad med sekundærhusvere på eigedomen.

Nabovarsel:

Dispensasjonssøknaden er nabovarsla. Eigar av naboeigedomen gbnr 1/370 har i skriv dagsett 10.7.2014 hatt merknad i høve til plassering av garasjen. Desse merknadene har tiltakshavar akseptert og teke omsyn til, jf ny situasjonsplan vedlagt skriv frå Kaland Trelast AS dagsett 10.9.2014. Utover dette er det ikkje motteke nabomerknader i saka.

Dispensasjonssøknaden er tilstrekkeleg nabovarsla, jf plan- og bygningslova (pbl) § 21-3.

Høyring:

Dispensasjonssøknaden har ikkje vore sendt på høyring da det vurderast at statlege og regionale mynde ikkje har interesse av å uttale seg om tiltaket.

Dispensasjon frå reguleringsføresegnene:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2. I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1.

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «*Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner*».

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken *”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 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 sentrale omsynet bak reguleringsføresegna om maksimal TU på 25 % er omsyna til tilstrekkeleg lys og luft i bustadområdet. Vidare følgjer det av planføresegnene at kommunen «*...godkjenne anna utnyttingsgrad enn det som går fram av punkt d), dersom dette ikkje endrar karakteren av bygningsmiljøet i området*», jf reguleringsføresegnene bokstav (e).

På bakgrunn av synfaringa legg administrasjonen til grunn at bygningsmiljøet i området ikkje vert endra ved oppføring av planlagd garasje. På naboeigedomane er det oppført garasjar av tilsvarande

høgde og storleik, til dømes på gbnr 1/370 og 1/372. Etter ei konkret vurdering av storleiken på omsøkt eigedom og terrengtilhøva på staden, finn Meland kommune at omsyna bak reguleringsføresegna § 3 (d) ikkje vert sett vesentleg til side ved dispensasjon som omsøkt. Med tilvising til grunnjevna i søknaden finn kommunen at fordelane med dispensasjon klar større enn ulemper. Det vert vist til at tiltaket ikkje kan sjåast å innebere ulemper for eigedomen eller bustadmiljøet på staden, og at tiltaket legg til rette for ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen til bustadføremål i samsvar med planføremålet.

Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/Regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gjev dispensasjon.

Vedtak:

”Meland kommune gjev med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå reguleringsføresegnene § 3 bokstav (d) om maksimal TU på 25 %, for oppføring av garasje med plassering og storleik som vist i teikningar og situasjonsplan vedlagt søknad journalført 30.6.2014, supplert 11.9.2014. Grunngevinga går fram av saksutgreiinga og vedtaket ovanfor.

Bygging kan ikkje gjennomførast før det er søkt om og gjeve løyve til tiltaket etter pbl kap 20. Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at dispensasjonen vart gjeve, fell den bort, jf pbl 21-9.»

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

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt.

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.

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.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Kaland Trelast AS

Keilevegen 45

5953

FONNES