



Mikal Lussand
Håstølen 15
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/1174 - 19/17895

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@meland.kommune.no

Dato:
04.09.2019

Godkjenning - GBNR 10/266 - Dispensasjon frå arealformål og regulert utnyttingsgrad og løyve til oppføring av garasje - Holme

Administrativt vedtak. Saknr: 191/2019

Tiltakshavar: Mikal Lussand
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bygd areal (BYA) ca. 48 m², på gbnr. 10/266.

Den omsøkte eigedomen er regulert til einebustad i reguleringsplan for *Delar av Holme – Holmeknappen*, planid: 125619940907, og er matrikelregistrert med eit areal på 854,5 m². Mikal Lussand og Silje W Lussand er registrert som eigarar. I følgje reguleringsplanen er tillat tomteutnytting for eigedomen 20 %. Eksisterande bebygd areal er på 133,4 m² (BYA), medan BYA på garasjen vert 48 m². Eigedomen vil då vere bebygd med 181,4 m²(BYA), og utnyttingsgraden vert då 21,22 %.

Vidare går det fram av søknaden at garasjen ikkje har målbart loft (høgde 1,89 meter mellom golvplan og loft og hanebjelke). Loftet inneheld dermed ikkje målbart areal som skal reknast med i BRA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealformålet friluftsområde og frå regulert grad av utnytting.

Det vert elles vist til søknad motteken 26.06.2019, supplert 29.07.2019 og 27.08.2019.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved e-post av 05.07.2019 og 27.08.2019 der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Samtykke på at tiltakshavar ynskta at garaseloft skulle vere 1,90 meter høgt, ettersom det utløyser strengare brannkrav, krav til ansvarleg føretak og at loftet blir målbart (BRA).

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 98 36413
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

2. Søknad om dispensasjon frå arealformålet friluftsområde.
3. Søknad om dispensasjon frå tillat tomteutnytting.

Dokumentasjon vart motteke ved e-post frå tiltakshavar 29.07.2019 og 27.08.2019.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 27.08.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

VURDERING

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Lov- og planstatus

Oppføring av garasje på inntil 50 m² BYA/BRA er ikkje søknadspiktig dersom mønehøgda ikkje overstig 4 meter og gesimshøgda ikkje overstig 3 meter, jf. byggesaksforeskrifta (SAK10) § 4-1 bokstav a), jf. pbl § 20-5 bokstav a). Etersom garasjen i dette tilfellet er oppgjeve til å vere om lag 5,45 meter høgy, er tiltaket søknadspiktig etter SAK10 § 3-1 bokstav b), jf. pbl § 20-4 bokstav a).

Den omsøkte eigedomen er i reguleringsplan for delar av Holme-Holmeknappen B1 regulert til einebustad. Utnyttingsgraden for einebustadene kan maksimalt vere 0,2 (20 %).

I følgje gjeldande reguleringsplan skal byggjesaker leggjast fram for fylkeskonservator til uttale før handsaming i hovudutval tekniske saker. Planen føreset også at det skal takast omsyn til kulturminneverdiane i området, m.o.t. plassering, utforming og materialval. Vidare stiller planen krav til at det skal utarbeidast ein utbyggingsplan av området B1 før utbygging. I dette tilfellet er det søkt om løyve til oppføring av garasje på ein allereie bebygd eigedom, og administrasjonen ser difor ikkje grunnlag for å krevje utbyggingsplan i dette tilfellet.

Området B1 og Holmeknappen er omfatta av same reguleringsplan. Tiltak på Holmeknappen skal vurderast særskilt opp mot byggjeskikk, kultur og kulturlandskap. B1 grensar opp mot reguleringsplan for Holmefeltet. Dei omsyna som skal vurderast av fylkeskonservator på Holmeknappen gjer seg difor ikkje gjeldande for B1, og administrasjonen kan difor ikkje sjå at det er nødvendig å sende søknaden til fylkeskonservator til uttale.

Vidare er garasjen delvis plassert i område som er regulert til friluftsområde. Føresegn 4 i reguleringsplanen seiar m.a. at områda F1/F2 skal nyttast i samband med museumsverksemda kring Holmestova. Det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet friluftsområde for oppføring av garasje, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. pbl § 12-4 første ledd.

Vidare er det i reguleringsføresegn 1 bestemt at tillat tomteutnytting er 20 %. Etter oppføring av omsøkt garasje vil berekna grad av utnytting for heile eigedomen vere 21,22 %, og det må her vurderast om det kan gis dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. pbl § 12-4 første ledd.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet friluftsområde og utnyttingsgrad.

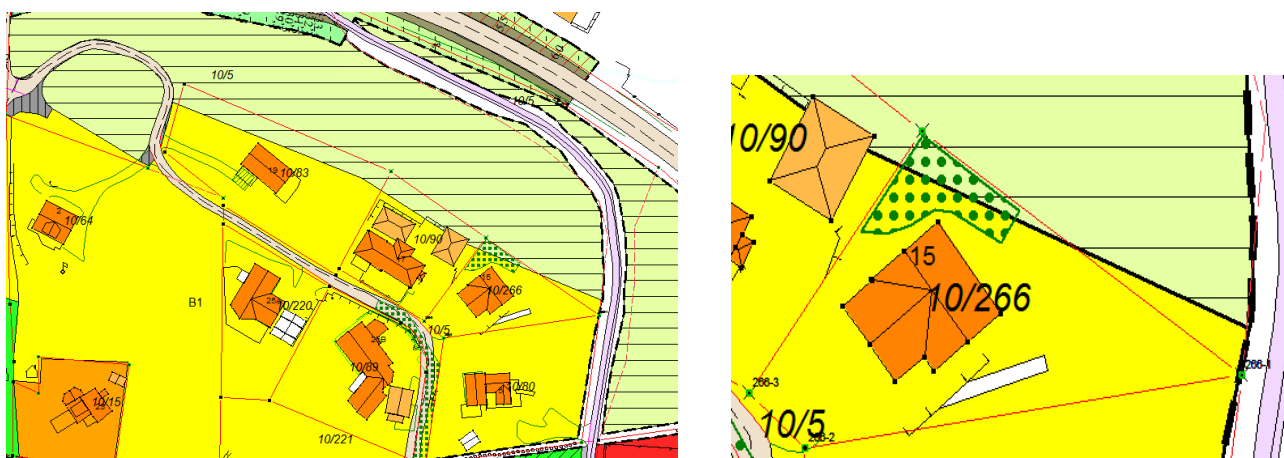
Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i reguleringsplanen må etter dette ikkje vert «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi

dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det 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, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

- Dispensasjon frå arealformålet:

Garasjen er omsøkt plassert delvis på området som er regulert til friområde, vist med grønne prikkar på kartet under:



Det følgjer av reguleringsføresegn 4 at området skal nyttast i samband med museumsverksemda kring Holmestova, og at det skal utarbeidast tiltaksplan for områda. Vidare er det sagt at «så langt dette ikkje er i konflikt med museumsverksemda kan ein tilretteleggja for nærmiljøaktivitetar.»

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Dispensasjon

Eg søker hermed om dispensasjon frå arealformålet friluftsområde for oppføring av garasje. Eg var klar over at området nedanfor mi tomt var regulert til friluftsområde. Men ikkje at i den prosessen når dette vart bestemt, at deler av mi tomt også er vorte omregulert til friluftsområde/ grønt areal. Det er påfallande rart at det ikkje er samsvar mellom grensa til 10/5 som er friluftsområde, og reguleringsplanen der både 10/266, 10/90 og 10/83 har fått deler av tomta si omgjort til friluftsområde. Kanskje det her er gjort ein feil? At grensa til arealformålet friluftsområde skal gå i grensa mellom 10/5 og naboane. Uavhengig av dette, søker eg om dispensasjon frå arealformålet, slik at eg kan få oppført ein garasje. Den delen av tomta mi som er «regulert» til friluftsområde ligg om lag 2,5 meter høgare enn resten av terrenget, då eg fekk løyve til å oppføre mur i 2018. Området er i så måte ad skilt frå resten av friluftsområdet.

Som ein ser av karta ovanfor ligg dei 3 tilstøytane eigedomene til friområdet med eigedomsgrense ut på friområdet. Då reguleringsplanen vart laga var tanken at dei 3 tomtane skulle fullt ut regulerast til bustad,

og ikkje delvis bustad/friområde. Når planen var utarbeide var ikkje parsellane oppmålt, men målt ut i frå skylddeling, noko som førte til at eigedomane feilaktig fikk to forskjellige arealformål.

På den omsøkte eigedomen, gbnr. 10/266, kjem det tydeleg fram at det er gjort ein feil når ein ser på heile eigedomen og at det i motsett hjørne er ein liten flik som er regulert til bustad, men som ligg saman med friområde.

Administrasjonen kan ikkje sjå at oppføring av garasje som omsøkt inneber at omsyna bak reguleringsføresegna blir «vesentlig» sett til side, men at dispensasjon som omsøkt legg til rette for utnytting av eigedomen til bustadformål i samsvar med intensjonen i reguleringsplanen. Dette inneber at tiltaket ikkje kjem i vesentleg konflikt med omsyna planen og at det er klart større fordelar enn ulemper ved tiltaket.

Administrasjonen finn etter dette at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

- Dispensasjon frå utnyttingsgrad:

Formålet med å regulere utnyttingsgrad er å styre utbygginga i omfang, og sikre tilstrekkeleg uteareal for bebuarane.

Administrasjonen kan ikkje sjå at formålet bak regulert utnyttingsgrad vil bli vesentleg sett til side dersom ein tillater oppføring av garasje som inneber at utnyttingsgraden blir overstigen med 1,2 %. Vidare vil oppføring av garasje gje tiltakshavar ein fast parkeringsplass til bilen, samt at det vil gje tiltakshavar ein betre utnytting av bustaden og eigedomen.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Vestland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering. Vedtaket er difor ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 26.06.2019.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0,1 meter. Eigar av gbnr.10/5 har i dokument datert 25.06.2019 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0,1 meter frå nabogrensa og eigar av gbnr.10/90 har i dokument datert 25.06.2019 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0,1 meter frå nabogrensa.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 30 meter.

Administrasjonen kan godkjenne omsøkt plassering, jf. pbl §§ 29-4 tredje ledd bokstav b), jf. andre ledd, jf. første ledd.

Infrastruktur

Tiltaket endrar ikkje tilhøva til vatn, avlaup og tilkomst.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av pbl § 20-1 løyve til oppføring av garasje på gbnr. 10/266 som omsøkt. Grunngevinga går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Utforming skal vere som vist på fasade-, snitt og planteikningar journalført 26.06.2019, supplert med teikningar av høgde på loft den 29.07.2019.

Meland kommune gir, med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, dispensasjon frå arealformålet friområde for oppføring av garasje som vist på teikningar journalført 26.06.2019, supplert 29.07.2019.

I tillegg gis det dispensasjon frå regulert grad av utnytting på 20 %, for oppføring av garasje på gbnr. 10/266, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Garasjen skal ikkje nyttast til varig opphald.

Dei opplysningane om byggjetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf. matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.»

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 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 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

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 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.

Gebyrfastsetting

Ettersom det skjedde ein feil då reguleringsplanen vart laga, som medførte at tiltakshavar måtte søkje om dispensasjon frå arealformålet, vart det søkt om fritak frå gebyr. Gebyrregulativ pkt. 4.12 opnar for at det kan søkjast om redusert gebyr når særlege grunnar ligg føre. Administrasjonen legg til grunn at det er grunnlag for å fritta for gebyr for dispensasjon frå arealformålet friområde.

Vidare vart det søkt om dispensasjon frå utnyttelsesgrad, dette har ikkje samanheng med feil gjort i planprosessen, og vil difor bli fakturert på vanleg måte. I tillegg vil det bli fakturert for søknad om løyve til oppføring av garasje, jf. gebyrregulativ pkt. 10.3.1.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 19/1174

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal tiltakshavar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen.

Med helsing

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar, byggesaksansvarleg

Hanne Marie Evensen
Juridisk rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart

Kart

Ny snittteikning, med loft 189

Mottakrar:

Mikal Lussand

Håstølen 15

5918

FREKHAUG