



Tonje Helen Dale
Moldekleivmarka 30 B
5919 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/1379 - 19/18205

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@meland.kommune.no

Dato:
02.09.2019

Godkjenning - løyve til oppføring av garasje med dispensasjon- gbnr 27/263 Moldekleiv

Administrativt vedtak. Saknr: 197/2019

Tiltakshavar: Tonje Helen Dale og Tor Andre Kjørlaus
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-2, søknad om dispensasjon (pbl) § 19-2

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 45,9 m² og bygd areal (BYA) ca. 49,5 m². Utnytingsgrad er opplyst til 28,75 % BYA.

Gbnr. 27/263 er matrikelregistrert med eit areal på 940,8 m², og Tonje Helen Dale og Tor Andre Kjørlaus står registrert som heimelshavar.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggjegrænse regulert i planen.

Det vert elles vist til søknad motteken 17.06.19 og supplert 29.07.19.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 02.07.19.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 29.07.19.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Moldekleiv austbygda gnr. 27 bnr. 75 m.fl, planid: 1256 1978 0001 er definert som byggeområde for bustad.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

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

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggjegrænse i planen sin § 6.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrænse vist i reguleringsplanen på kartutsnitt ovanfor. Det er søkt dispensasjon med slik grunnjeving:

Dette blir beste plassering av garasje for utnytting på tomten.

Det er for oss og naboene, best og sikreste løsnung å fyller masser mellom garasje og fjell.

Søker med dette om dispensasjon for denne plassering og inntil fylling.

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.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 05.09.18. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1 meter. Eigar av gbnr.27/241 og eigar av gbnr 27/242 har i dokumentar datert 23.07.19 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1 meter frå nabogrensa. Samtykker gjeld også eventuell fylling mellom fjell og garasje på gbnr 27/263.

Tiltaket er plassert utanfor byggjegrænse i plan. Det er søkt dispensasjon frå byggjegrænse i planen.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 22 meter.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Avkjørsle til offentlig veg følger av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser garasjeplassering og avkjørsle.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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. Kommune har ingen merknader til utforming av tiltaket:



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.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Reguleringsplanen for Moldekleivmarka vart opphavleg vedteke i 1980. Planen vart revidert sist i 2008.

Det er søkt om løyve til oppføring av garasje i strid med regulert byggegrense i planen. Administrasjonen si vurdering er at tiltaket dermed er avhengig av dispensasjon frå planføresegn § 6. Tilsvarande saker i feltet har blitt handsama på same måte. Vi kan ikkje sjå at reguleringsplanen stenger for etablering av frittliggjande garasje med bruksareal på under 50 m² innanfor regulert byggegrense.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak regulert byggegrensa må etter dette ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i PBL § 1-1 som seier at «[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til 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

Det står følgjande i reguleringsplanen § 6 :
Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggelinene.

Dispensasjonssøknaden er grunngjeve slik:

Dette blir beste plassering av garasje for utnytting på tomten.
Det er for oss og naboene, best og sikreste løsnig å fylle masser mellom garasje og fjell.

Søker med dette om dispensasjon for denne plassering og inntil fylling.

I tida etter at gjeldande reguleringsplan vart vedteken første gang i 1980, har kommunen ei rekkje gangar godteke oppføring av garasjar i strid med byggegrensar i planområdet.

Hovudformåla bak vedtakinga av planføresegn § 6 i 1980 var truleg ein kombinasjon av bustadsosiale omsyn og eit ønskje om ei heilskapleg utforming av planområdet. Med tida har både bustadbruken, plassbehov og synet på bustadsosiale omsyn endra seg. Denne utviklinga har mellom anna ført til ei gradvis meir lempeleg handheving av planføresegn § 6.

Administrasjonen vurderer det slik at omsyna bak regulert byggegrensa ikkje vert vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. Det vert særleg lagt vekt på den faktiske utviklinga i området og dagens bustadsituasjon på staden. Administrasjonen ser også klare fordelar ved å gje dispensasjon, både i høve til utnytting og bruk av den omsøkte eigedomen. Vi kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i dette tilfellet. Samla sett vert også kravet til lik handsaming av like saker vektlagt, då vi ikkje kan sjå at det er gode grunnar til å handsame denne søknaden annleis enn tidlegare saker i området.

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer administrasjonen det slik at vilkåra for å kunne gi dispensasjon i dette tilfellet, er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) §19-2 andre ledd dispensasjon frå regulert byggjegrænse i planen , jfr. pbl § 12-4.

Vidare gir Meland kommune i medhald av pbl § 20-2 bokstav a) løyve til oppføring av garasje med bod på gbnr. 27/263 som omsøkt, jf. søknad journalført motteke 17.06.19.

Plassering skal vere som vist på vedlagte situasjonskart, journalført motteke17.06.19, og med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/-50 cm.

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.

Dersom tiltaket ikkje vert sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i meir enn to år, jf. pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over eller gjennom tidlegare godkjenning.»

Saka er handsama og avgjort administrativt og 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 Vestland, 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 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 Vestland og Hordaland fylkeskommune vil bli underretta om dispensasjonsvedtaket for vurdering av sin klagerett.

Med helsing

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar, byggesaksansvarleg

Larissa Dahl
Konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kart

Teikningar

Mottakarar:

Tonje Helen Dale

Moldekleivmarka 5919
30 B

FREKHAUG

Tor Andre Kjørlaus

Moldekleivmarka 5919
30 B

FREKHAUG