



Stig Møgster
Rotevikshaugen 22
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/1096 - 14/3146

Saksbehandlar:
Bjarte Buanes
bjarte.buanes@meland.kommune.no

Dato:
05.03.2014

Godkjenning - Dispensasjon frå reguleringsføresegn og løyve til oppføring av garasje på gbnr. 4/34 i Meland kommune

Administrativt vedtak. Saknr: 24/2014

Saksutgreiing:

Omsøkt tiltak:

Det vert vist til søknadar innstempla 7.10.2014 om høvesvis dispensasjon frå reguleringsføresegn og oppføring av garasje på gbnr. 4/34, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-2 og 20-2.

Planstatus:

Gbnr. 4/34 er i *Reguleringsplan for Beitingen bustadfelt* avsett til byggeområde for frittliggjande bustad, jf. arealplanID 125619981214. I tillegg er det vedteke ein bebyggelsesplan som inneheld nærmare føresegner om utbygginga av det aktuelle planområdet, jf. arealplanID 125619990818 (*Bebyggelsesplan for Beitingen bustadfelt*). Tomtearealet er 925m² og reguleringsplanen opnar dertil for ein utnyttingsgrad på inntil 25%-BYA. Om oppføring av garasjar inneheld planen følgjande føresegner, jf. § 2.3:

«Innanfor kvar av tomtane kan det først opp ei (1) garasje med max. grunnflate tilsvarande $l \times b = 7,0 \times 6,0$ m. Garasje skal ha same takform som hovudbygget på tomta. Avstand frå nabogrense til garasje skal vere min. 1 m. Tilsvarande avstand frå hovudveg er sett til min. 3m., føresett at garasjen står parallelt med vegen.

Dersom avkøyrsløse frå garasjen går vertikalt, eller tilnærma vertikalt på vegen, skal avstand til veg vere min. 5m. Max.

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

Byggjehøgde er sett til 5,0m målt frå ferdig opparbeidd terrenklinje ved veggliv til mønekam.»

Det omsøkte tiltaket er i samsvar med gjeldande planformål, men i strid med planføresegn § 2.3 om storleik og byggjehøgde. Tiltakshavar har dertil søkt om dispensasjon, ettersom den planlagde garasjen vert 17cm høgare, 18cm breiare og 38 lengre enn kva planen opnar for.

Om planen sine krav til plassering (byggjegranser, avstand til naboeigedomar o.a.) vert det vist til vurderinga nedanfor.

Dispensasjonssøknad:

Søknaden om dispensasjon vert referert i sin heilskap:

«Me søkjer om dispensasjon frå § 2.3 i føresegner for reguleringsplan for Beitingen bustadfelt for oppføring av garasje på gnr. 4 bnr. 43.

Omsøkt garasje er på 45,9 kvm, har ein mønehøgde på 5,172m, og er 3,9 kvm større enn kva reguleringsplanen tillèt.

Garasjen skal innehalde oppstillingsplass for 2 bilar, samt bod/oppbevaringsplass. Bodplass er meint for oppbevaring av fritidsutstyr, t.d. hagemøblar og sykklar.

I samsvar med plan og bygningslova § 21-3 vert det søkt om fritak for nabovarsling til gnr. 4 bnr. 50, fellesområde bustadfelt.»

Vurdering:

Nabovarsling:

Søknadane om dispensasjon og byggjeløyve vart nabovarsla i perioden 2. – 4.10.2013.

Tiltakshavar har søkt om fritak frå varsling i høve til naboeigedomen gbnr. 4/50, som er avsett til felles leikeplass/naturområde og er i sameige mellom bebuarane i planområdet (gbnr. 4/21 og 26-48). Kommunen kan fritta tiltakshavar frå nabovarsling ovanfor eigarar av eigedomar som «*ikke eller i liten grad berøres av arbeidet*» (pbl. § 21-3 andre ledd), og på bakgrunn av arealformålet tilknytt bnr. 50 – og tiltaket si plassering i høve til dette leikeområdet – finn administrasjonen å kunne fritta for varsling som omsøkt.

Det er innan fastsett frist motteke merknadar til tiltaket frå eigarane av naboeigedomen gbnr.4/35, jf. brev frå Gro Anita Fønnes Flaten og Tormod Flaten dagsett 14.10.2013. Merknadane rettar seg både mot garasjen sin storleik (dispensasjonssøknaden) og tiltaket si plassering (byggjesøknaden), og er i det vesentlegast grunngjeve som følgjer:

- Gbnr. 4/35 er allerede ferdig opparbeida, og tiltakshavar på gbnr. 4/34 har difor høve til å tilpasse garasjen til eksisterande bygningar og uteareal på naboegedomane.
- Tiltakshavar har ikkje teke tilstrekkeleg omsyn til eksisterande terreng og den prosjekterte planeringa av byggegrunnen til garasjen er dertil avhengig av dispensasjon, jf. Byggesaksforskriften (SAK10).
- Den omsøkte høgda og plasseringa til garasjen vert svært sjenerande for bnr. 35 – både i høve til ljøsforhold og estetikk – og vil dermed redusere bruks- og marknadsverdien til deira eigedom. Flaten har óg opparbeida uteareala på bnr. 35 med omsyn til dagens situasjon, m.a. ved å investere i terrassegolv som vert skuggelagt dersom høgda og plasseringa til garasjen ikkje endrast.
- Tiltakshavarane har moglegheit til å vurdere fleire alternative plasseringar som betre tek i vare omsyna til naboegedomane.

Tiltakshavarane har i hovudsak kommentert dei innkomne nabomerknadane som følgjer, jf. brev dagsett 27.10.2013:

- Det omsøkte tiltaket ligg i eit bustadområde som inngår i både reguleringsplan og bebyggelsesplan, og plasseringa av garasjen er i samsvar med dette plangrunnlaget. Det er likevel vanskeleg å finne ei plassering som tilfredsstillar alle naboar, inkludert dei som allerede har opparbeida sine tomter.
- Tiltakshavarane ønska opphavleg ei plassering meir i samsvar med den naboane no ber om, men den nærmare prosjekteringa viste at dette ville innebære uhøveleg store meirkostnadar og ulemper.
- Det er allerede gjeve fleire dispensasjonar frå reguleringsføresegnene i same planområde, under dette óg i forhold til eigarane av naboegedomene gbnr. 4/35.
- Planering og terrengprofil er i samsvar med både plangrunnlaget og godkjent byggjeløyve tilknytt bustadoppføringa på bnr. 34. Garasjen vert óg oppført i samsvar med dette.
- Før byggjetomta vart rydda var det uansett ikkje gode ljøsforhold på baksida av gbnr. 4/35 pga. tett vegetasjon på gbnr. 4/34.

Administrasjonen oppfattar nabomerknadene slik at desse i all hovudsak rettar seg mot den omsøkte plasseringa, og at ein dispensasjon i denne saka difor først og fremst vil virke forsterkande for dei uheldige konsekvensar som uansett følgjer av den omsøkte plasseringa. Det vert vist til vurderinga nedanfor.

Søknadane om dispensasjon og byggjeløyve vert etter dette rekna som tilstrekkeleg, jf. pbl. § 21-3.

Dispensasjon frå reguleringsføresegnene:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl. § 19-2. Det vert særleg vist til andre og tredje ledd i lovføresegna:

«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.»

Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er altså at 1) omsyna bak føresegna det vert dispensert frå ikkje vert vesentleg sett til side og 2) at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Ved vurderinga av om desse vilkåra er oppfylt har administrasjonen lagt særleg vekt på dei omsyn som er framheva i respektivt pbl. § 19-2 og § 1-1:

Reguleringsplanen sine føresegner om storleik, høgde og utforming til garasjar er først og fremst meint til å sikre ei heilskapleg og arkitektonisk samstemt utbygging av planområdet. Same omsyn går óg igjen i fleire av dei andre planføresegnene, t.d. i høve til krava som gjeld for bustadar i planføresegn §§ 2.1 og 2.2 med tilhøyrande bebyggelsesplan. I tillegg skal § 2.3 i planføresegnene – saman med føresegnene om tillate utnyttingsgrad – sikre eit rimeleg samhøve mellom storleik og høgde på bustad, garasje og bustadtomt.

Planføresegn § 2.3 har óg betydning i høve til byggverket si påverknad på naboeigedomane – m.a. i høve til ljós og utsikt – men kor slike omsyn likevel primært er meint ivareteke gjennom planens sine føresegner om kotehøgdar, byggjegrensar og plassering av byggverk. For den omsøkte eigedomen sin del er tillate kotehøgde sett til maks. 25,0moh., medan avstand frå garasje til nabogrensar skal vere på minst 1m. Den omsøkte garasjen held seg innanfor maks. tillate kotehøgde og vert plassert med ein minste avstand frå nabogrense på 3m.

Av pbl. § 19-2 går det fram at reguleringsplanar som den klare hovudregel skal følgjast. Likevel vert det ved somme høve naudsynt med endringar og tilpassingar av planen. Slike endringar bør normalt skje gjennom ny planprosess, men avvik av mindre betydning kan likevel gjerne skje gjennom dispensasjon frå gjeldande plan. I høve til naboane som har fremja merknadar til det omsøkte tiltaket i føreliggjande sak kan det dertil nemnast at kommunen allereie har gjeve dispensasjon frå planføresegnene for oppføring av bustad på gbnr. 4/35 i strid med planen sine krav til utforming, jf. vedtak frå Planutvalet av 21.5.2008 i PLU-sak 065/08. Det er elles gjeve tilsvarende dispensasjonar for fleire andre eigedomar i området, slik tiltakshavarane óg har påpeika.

Det er i denne saka søkt om dispensasjon for oppføring av ein garasje som vert 17cm høgare, 18cm breiare og 38cm lengre enn det reguleringsplanen opnar for. Avviket er etter administrasjonen sitt syn bagatellmessig – og får svært avgrensa konsekvensar både for planomsyn og naboeigedomar – men er like fullt avhengig av at dispensasjon vert gjeve. En dispensasjon vil rett nok kunne ha ein viss påverknad for den aktuelle naboeigedomen – slik naboane har påpeika – men kor det i praksis og er den omsøkte plasseringa som eventuelt vil kunne forårsake nemneverdige ulemper for desse naboane. Administrasjonen legg difor til grunn at korkje nokre av omsyna bak reguleringsplanen eller formålsføresegna i pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side gjennom ein dispensasjon som omsøkt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Gjeldande plan opnar for at tiltakshavarane kan plassere en garasje inntil 1m frå nabogrensa mot bnr. 35, og med ein langside mot same grense på inntil 7m. I staden vert det no søkt om å plassere garasjen minst 3m vekk frå nabogrensa og med kortsida (6,2m) vendt mot bnr. 35.

Administrasjonen finn på denne bakgrunn at den omsøkte garasjen – sjølv om denne vert 17cm x 18cm x 38cm høgare og breiare enn kva planen tillét – vil få langt mindre negative konsekvensar for naboeigedomane enn det som uansett er pårekeleg ut frå plangrunnlaget. Det vert elles vist til høvesvis dispensasjonssøknaden og tiltakshavarane sine kommentarar til dei innkomne nabomerknadane i sin heilskap, idet administrasjonen etter ei samla vurdering finn det godtgjort at fordelane med å gi dispensasjon i denne saka er klart større enn ulempene.

Administrasjonen har etter dette kome til at vilkåra for å gi dispensasjon frå reguleringsføresegn § 2.3 er til stades, jf. pbl. § 19-2.

Plassering, høgde og avstand til nabogrenser:

Administrasjonen har forståing for at naboar er negative til byggjetiltak som får eller kan få uheldige konsekvensar for deira eigedom. For kommunen si handsaming vil det avgjerande like fullt vere om tiltaket er i strid med gjeldande lov- og plansituasjon eller ei. Er tiltaket i samsvar med lov- og plangrunnlaget har kommunen som utgangspunkt ein plikt til å godkjenne søknaden slik den ligg føre, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Av vurderinga over går det fram at det omsøkte tiltaket er i samsvar med gjeldande krav til plassering. Spørsmålet vert dermed om kommunen likevel kan avslå søknaden, eventuelt sette som vilkår at høgda eller plasseringa på tiltaket vert endra.

Ordlyden i pbl. § 29-4 første ledd kan moglegvis tala for at kommunen står meir eller mindre fritt til å vurdere om ei omsøkt plassering eller høgde skal godkjennast, ettersom lova slår fast at «Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen». Gjennom lovforarbeida til opph. pbl. (1985) § 70 – og som er vidareført i § 29-4 i gjeldande lov – går det likevel fram at lova ikkje skal tolkast slik, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) pkt. 19.5.2:

«Godkjenning etter [§ 29-4 første ledd] første punktum er begrenset til bygningens plassering på tomten, og gir ikke hjemmel til å avgjøre om en søknad i det hele tatt skal tas til følge.»

I lovforarbeida er det vidare påpeika at «[i] forarbeidene [til 1985-loven] og senere rundskriv heter det at der ikke tungtveiende hensyn taler i mot skal den omsøkte plasseringen godkjennes», jf. NOU 2005:12 s. 338 (administrasjonen si understreking). Sistnemnde sitat refererer seg m.a. til følgjande uttale frå Kommunaldepartementet i Rundskriv H18/90:

«Bestemmelsen forutsettes praktisert slik at byggherrens ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks. naboer og omkringliggende miljø.» (Administrasjonen si understreking.)

Tiltakshavar har gjennom sine kommentarar til nabomerknadane gjort reie for kvifor det ikkje er aktuelt å imøtekomme naboane sitt ynske om å trekkje garasjen ytterlegare bort frå nabogrensa mot gbnr. 4/35. Administrasjon er i hovudsak samd med tiltakshavarane si vurdering av dei innkomne nabomerknadane, men vil likevel knytte nokre særskilde kommentarar til desse:

Det gjeld ingen regel om «først i tid, best i rett» innanfor eit planområde. Dei første utbyggarane i eit byggjefelt kan difor ikkje krevje eller forvente at seinare utbyggarar tilpassar seg eksisterande bygningar og uteareal på naboeigedomane, med mindre dette følgjer av planen.

Det er ikkje riktig at tomteplaneringa er avhengig av dispensasjon, slik det vert hevda gjennom nabomerknadane. Regelverket som naboane har vist til i (Saksbehandlingsforskriften) regulerer berre når fylling eller planering av terreng vil vere søknadspliktig (jf. SAK 10 § 4-1), og seier ikkje noko om korleis slik planering skal skje. I føreliggjande sak har tiltakshavarane uansett både omsøkt og fått løyve til nødvendige grunnarbeid i samband med bustadoppføringa.

Administrasjonen finn etter ei samla vurdering at tiltaket ikkje vil medføre ulemper for naboar av ein slik kvalifisert grad at kommunen kan gripe inn mot tiltakshavar sitt ønske om plassering, jf. m.a. føresetnaden i lovforarbeida om at ei elles lovleg plassering berre kan verte nekta om det ligg føre «*tungtveiende hensyn*». Administrasjonen har ved denne vurderinga lagt særleg vekt på at tiltaket ikkje vil medføre andre ulemper enn kva som må kunne reknast som pårekeleg ut frå gjeldande reguleringsplan, terrengtilhøva på staden og det som allereie er godkjent gjennom byggjeløyvet tilknytt bustaden. Ettersom reguleringsplanen opnar for utbygging med høgare kote på bnr. 34 en på bnr. 35 er det naturleg at det ved bygging på bnr. 34 blir noko mindre utsikt og sollys for bnr. 35. Samstundes har tiltakshavarane teke omsyn til desse ulempene ved å plassere garasjen 2 meter lengre vekk frå nabogrensen enn kva planen krev.

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at den omsøkte garasjen er i samsvar med dei generelle krava i Plan- og bygningsloven og gjeldande reguleringsplan til høgde og plassering. Administrasjonen har vurdert alternative plasseringar, men kome til at det ikkje er grunnlag for å krevje dette.

Garasjen skal plasserast som vist på vedlagte situasjonsplan innstempla 7.10.2013. Tiltaket er med dette i samsvar med gjeldande krav til plassering, høgde og avstand frå naboeigedommar og omliggjande byggverk, jf. pbl. § 29-4 og gjeldande reguleringsføresegner. Om planen si høgdegrense på 5m vert det vist til vurderinga ovanfor i høve til dispensasjon.

Utforming og utsjånad:

Garasjen skal oppførast i samsvar med vedlagte plan- og fasadeteikningar innstempla 7.10.2013. Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket med dette stettar både Plan- og bygningsloven og reguleringsplanen sine krav til utforming, funksjon, utsjånad, jf. pbl. §§ 29-1 – 29-3.

Utnyttingsgrad, parkering og utandørs opphaldsareal:

Tomtearealet er på 925m² og reguleringsplanen opnar dertil for ein utnyttingsgrad på inntil 25%-BYA. Eigedomen er p.t. utbygd med ein utnyttingsgrad på om lag 20%-BYA, inkludert 40m² avsett til parkering. Det omsøkte tiltaket vil innebere at BYA aukar med 5,9m², slik at den samla utnyttingsgraden som følgje av tiltaket vert 20,7%-BYA. Tiltaket stettar med dette óg krava til parkeringsdekning. I høve til utandørs opphaldsareal vert det vist til byggjeløyvet tilknytt bustaden på den omsøkte eigedomen.

Vedtak

Meland kommune gjev i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå reguleringsføresegn § 2.3 i Reguleringsplan for Beitingen (arealplanID 125619981214) for oppføring av garasje på gbnr. 4/34 i samsvar med søknad om dispensasjon innstempla 7.10.2013. Høgde og areal skal ikkje overstige høvesvis 5172mm og 45,9kvm (BYA). Grunngevinga går fram av saksutgreiinga og vurderinga over.

Meland kommune gjev vidare og i medhald av pbl. § 20-2 løyve til oppføring av garasje i samsvar med søknad om byggjeløyve innstempla 7.10.2013. Garasjen skal plasserast og utformast i samsvar med vedlagte situasjonskart og plan- fasadeteikningar innstempla 7.10.2013, jf. vurderinga over. For plassering og høgde gjeld toleransekrav i horisontalt og vertikalt plan på respektivt +/- 50cm og +/- 20cm.

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf. Matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustadar og adresse.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan seinast 3 år etter at dispensasjon og byggjeløyve vart gjeve fell både dispensasjonen og byggjeløyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.

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

Vedtaket er gjort med heimel i Plan- og bygningsloven og administrativt fatta i medhald av delegert mynde.

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.

Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf vedlagte skjema.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Kopi til:

Gro Anita Fønnes Flaten og Tormod Rotevikshaugen 24 5918
Flaten

FREKHAUG