



John Elling Vatne

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/1287 - 16/10670

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

30.05.2016

Godkjenning - GBNR 27/91 - Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - Moldekleivmarka

Administrativt vedtak. Saknr: 163/2016

Tiltakshavar: John Elling Vatne

Søknadstype: Søknad om dispensasjon og løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 og § 20-4 bokstav a).

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Saka gjeld søknad om dispensasjon og løyve til oppføring av garasje på gbnr. 27/91.

Eigedomen er regulert til bustad i reguleringsplan for Moldekleiv, planid: 125619780001. I planen er det lagt inn ei byggjegrænse mot gbnr. 27/143 på 4 meter. Det er søkt om plassering av garasjen i strid med byggjegrænse. Difor er det også søkt om dispensasjon frå regulert byggjegrænse.

Gbnr. 27/91 har i følgje matrikkelen eit samla areal på 949,5 daa. I søknaden er det opplyst at garasjen vil ha storleik på BYA 44 m². Samla sett vil eigedomen ha BYA 152 m², medrekna garasjen. Totalt BYA overstig dermed ikkje 30% av tomtens storleik, slik grænse er satt i reguleringsplanen.

Det vert elles vist til søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett, journalført mottek 9.5.2016 og dispensasjonssøknad journalført motteke 27.5.2016.

VURDERING:

Nabovarsling:

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

Tiltaket er nabovarsla utan merknadar. Administrasjonen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

Høyring:

Den omsøkte dispensasjonen vil ikkje ha verknader for nasjonale eller regionale interesser, og søknaden vert difor ikkje sendt sektormynde for uttale. Kommunen sitt vedtak om dispensasjon vert likevel sendt Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga for klagevurdering. Vedtaket er derfor ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Lov- og plangrunnlag:

Eigedomen er regulert til bustad i reguleringsplan for Moldekleiv, planid: 125619780001. Det er satt ei byggjegrænse på 4 meter mot gbnr. 27/143. Omsøkt plassering er dermed i strid med regulert byggjegrænse. Ettersom reguleringsplanen er bindande for nye tiltak er det søkt om dispensasjon for plassering i strid med regulert byggjegrænse, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen må etter dette ikkje verte «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.

Dispensasjonssøknaden er grunngjeve følgjande:

«Begrunnelse for søknad om dispensasjon, er at utforming på eiendommen vår ikke tillater plassering av garasje andre steder en på omsøkt område. Der også her selger av huset har reklamert om at garasje kan bygges. Det kan for øvrig nevnes at andre naboer i feltet har fått tillatelse og dispensasjon til å bygge i byggegrense i senere tid.»

Inn og utkjøring fra eiendommen vil bli uendret siden garasjen står i andre enden av eiendommen i forhold til inn/utkjøring (se bilder i vedlegg). Parkering og snuforhold vil være uproblematisk, samt likt som i dag. (...).

(...)

For ordens skyld, og som nevnt på telefon tidligere, så viser innsendt søknad at garasjen er plassert 1 mtr fra nabogrenser. Mål som er angitt i søknad (0,5mtr) gjelder fra lengste takutstikk.»

Omsynet bak fastsatt byggjegrænse i reguleringsplanen er å sikre avstand til vegen som vert brukt som atkomst for gbnr. 27/143. Ein dispensasjon vil innebere at garasjen kan byggjast 1 meter frå nabogrensa mot gbnr. 24/143, målt frå garasjens fasadeliv. I dette tilfellet har eigarar av gbnr. 24/143 samtykka til omsøkt plassering, og vi føreset at dei difor er samd med tiltakshavar i at plasseringa ikkje vil hindre deira sikt ved atkomsten. På bakgrunn av dette finn administrasjonen at formålet bak byggjegrænsea ikkje vert «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet.

Vidare vil omsøkt plassering sikre ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen. I tillegg vil omsøkt plassering sørge for tilstrekkeleg snutilhøve på eigedomen, slik at ein får sikker atkomst. Administrasjonen kan ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i dette tilfellet. Fordelane ved å gi

dispensasjon er etter dette «klart større» enn ulempene, og det kan gis dispensasjon for bygging i strid med regulert byggjegrænse, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd.

Plassering- og avstand til nabogrense:

Tiltaket er ikkje i samsvar med pbl § 29-4 andre ledd, men på bakgrunn av samtykke frå eigar av gbnr. 27/143 og 27/250, kan tiltaket plasserast 1 meter, målt frå garasjens fasadeliv, frå nabogrensa mot eigedomane, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a). Dette som vist på vedlagte situasjonskart journalført motteke 9.5.2016.

Planløyising, høgd og visuelle kvaliteter:

Tiltaket skal oppførast i samsvar med teikningar journalført motteke 9.5.2016. Kommunen vurderer at tiltaket stettar krava i pbl §§ 29-1 og 29-2.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av pbl § 20-1 løyve til oppføring av garasje på gbnr. 27/91. Grunngevinga går fram av saksutreiing og vurdering ovanfor. Plassering og utforming av tiltaket skal vere som vist på situasjonsplan og fasade-, snitt og planteikningar journalført motteke 9.5.2016.

Meland kommune gir vidare dispensasjon frå regulert byggjegrænse for oppføring 1 meter frå nabogrensa mot gbnr. 27/143, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

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 er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet vekk. 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 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 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.

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 grunnjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - oppføring av garasje på GBNR 27/91

kart

teikningar

nabovarsel

avstandserklæring

dokumentasjon

Vedlegg

SV 1610099 GBNR 2791 - Førebels svar på søknad om løyve til oppføring av garasjetrong for tilleggsdokumentasjon til søknaden

Mottakere:

John Elling Vatne