



Helge Langeland

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/2428 - 16/19716

Saksbehandlar:

Tore Johan Erstad

tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:

14.10.2016

Godkjenning - GBNR 10/178 - Dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad for oppføring av carport/bod

Administrativt vedtak. Saknr: 331/2016

Tiltakshavar:

Helge Langeland

Søknadstype:

Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan, jf pbl § 19-2

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad for oppføring av frittstående carport/bod på gbnr 10/178 i Meland kommune. Av opplysningane i søknaden går det fram at garasjen har ein storleik på om lag 33,2 m² BYA og avstand til nabogrense på 1 meter.

Dersom tiltaket ikkje hadde vore i konflikt med regulert utnyttingsgrad, ville det vore fritatt frå søknadsplikt, jf Byggesaksforskrifta (SAK10) § 4-1 bokstav a. Det inneber at når dispensasjon er gitt er det ikkje krav til byggesøknad etter pbl kap 20. Tiltaket skal likevel meldast til kommunen for matrikkelføring når det er ferdig oppført.

Det blir elles vist til søknad journalført 10.10.2016 med vedlegg.

Nabovarsling:

Det ligg føre skriftlig samtykke til tiltaket frå naboeigedomen gbnr 10/169. Andre naboeigedomar blir ikkje berørt av tiltaket. Administrasjonen vurderer nabovarsling som tilstrekkeleg, jf pbl § 21-3.

Høyring:

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

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

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Eigedomen er i Reguleringsplan for Holmemarka (arealplanid 125619850923) regulert til bustadeigedom. Tiltaket er i samsvar med arealføremålet. Regulert utnyttingsgrad er i planføresegn § 7 formulert slik:

«Samla bustadareal, saman med areal i garasje og andre uthus, skal ikkje vera meir enn 1/4 av tomten sitt areal».

Opphavleg har planen truleg meint 25 %-BRA. Gjennom etterfølgjande praksis er utnyttingsgraden truleg blitt praktisert som 25 %-BYA. Kommunen legg dette til grunn òg ved vurdering av føreliggjande søknad.

Administrasjonen har gjort ei berekning av utnyttingsgraden med og utan omsøkt tiltak. Utan tiltaket, men medrekna areal for biloppstillingsplass, vil eigedomen ha ei utnyttingsgrad på om lag 35 %-BYA. Etter oppføring av tiltaket vil utnyttingsgraden bli på om lag 37 %-BYA.

Dispensasjon:

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

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

Med tilvising til opplysningane frå tiltakshavar og innsendte bilete vedlagt søknaden, finn administrasjonen at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt i saka. Carporten skal plasserast slik at det ikkje reduserer utomhuskvalitetane på eigedomen og legg etter administrasjonen sitt syn til rette for ei hensiktsmessig utnytting av tiltakshavars eigedom.

Plassering og avstand til nabogrense:

Tiltaket skal plasserast som vist på vedlagt situasjonskart journalført motteke 10.10.16. Tiltakshavar er ansvarleg for at tiltaket blir brannsikra i samsvar med teknisk forskrift av omsyn til fare for brannsmitte.

Planløyning, høgde og utsjånad:

Tiltaket skal oppførast i samsvar med vedlagde teikningar journalført motteke 10.10.16. Kommunen vurderer at tiltaket stettar krava i pbl §§ 29-1 og 29-2.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2, dispensasjon frå planføresegn § 7 i *Reguleringsplan for Holmemarka* for oppføring av carport/bod som omsøkt, jf søknad journalført 10.10.2016. Dispensasjonen blir gitt på vilkår av at plassering og utforming av tiltaket blir som vist på situasjonsplan og teikningar journalført motteke same dato. Grunngevinga går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir 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 dispensasjonen er gjeve, fell dispensasjonen bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir 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 blir klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Gebyr for sakshandsaminga blir ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det blir 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 Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga blir underretta om dispensasjonsvedtaket for vurdering av klagerett.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart
Teikning

