



Bygg Team Vest AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/2647 - 17/912

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
24.01.2017

Avslag - GBNR 10/255 - Søknad om dispensasjon frå arealformål i reguleringsplan for oppføring av garasje

Administrativt vedtak. Saknr: 17/2017

Tiltakshavar: Hege-Iren Tangen Rasmussen og Cato Rasmussen
Ansvarleg søker: Bygg Team Vest AS
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Tiltakshavar har søkt om dispensasjon frå arealformålet i gjeldande reguleringsplan for oppføring av garasje på gbnr 10/255, Holme i Meland kommune.

Vidare er det søkt om løyve til oppføring av garasje på to etasjar med eit samla bruksareal på om lag 80 m². jf pbl kap 20. BYA (bebygd areal) er i søknaden oppgitt til 26,45 %-BYA. Garasjen skal ikkje koplast til VA-anlegg. Søknaden om løyve til garasjen etter pbl kap 20 blir handsama etter endeleg avklaring av dispensasjonsspørsmålet.

Det er òg søkt om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, jf pbl § 1-8. Denne søknaden blir ikkje behandla, fordi byggegrensa mot sjø følgjer reguleringsplanen si formålsgrænse for hytteområdet. Denne byggegrensa mot sjø er vedteke gjennom kommuneplanen sin arealdel og gjeld soleis framfor den generelle byggegrensa i pbl § 1-8.

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 blei nabovarsla i oktober 2016, jf pbl § 21-3. Det er ikkje merknader frå andre enn Eva Tangen, jf nedanfor.

Høyring:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland ved høyringsbrev datert 12.12.2016. Det er ikkje motteke merknader.

Privatrettsleg tvist mellom sameigarane av gbnr 10/255:

Omsøkt eigedom ligg i sameige mellom Eva Tangen (½), Hege-Iren Tangen Rasmussen (¼) og Cato Rasmussen (¼). Det er usemje mellom eigarane om omsøkt tiltak er i samsvar med føresetnadene for kjøpet av parsellen og om garasjen som no er omsøkt i tilstrekkeleg grad stettar alle sameigarane sitt behov for plass til garasje.

Eva Tangen anfører at hun har fått gjennomført oppmåling som «...viser det området jeg gjør krav på til en eventuell biloppstillingsplass / garasje plass på vår felles eide parsell og som eierne av parsellen [...] hadde muntlig avtale om at jeg skulle disponere». Vidare hevder Eva Tangen at oppmålingen «...viser at store deler av plassen jeg skulle disponere, er sprengt vekk. Jeg krever derfor at Hege og Cato Rasmussen tilbakefører terrenget med fundament».

Tiltakshavar har for sin del vist til at det ligg føre signert avtale mellom partane dagsett 19.2.2016, og at omsøkt garasje er i samsvar med avtalen med omsyn til storleik og plassering. Og vidare at det er plass til begge garasjene under føresetnad av at det blir sett opp støttemur og at omsøkt garasje blir flytta noko. Når det gjeld kravet om tilbakeføring av terreng, har tiltakshavar opplyst at Eva Tangen «...kan ha rett til at det er tatt vekk litt for mye stein innerst mot syd i tomten. Her vil vi tilby oss å fylle på med noen lass med stein».

Administrasjonen understreker at føreliggjande vedtak ikkje inneber avgjerd av privatrettslege spørsmål.

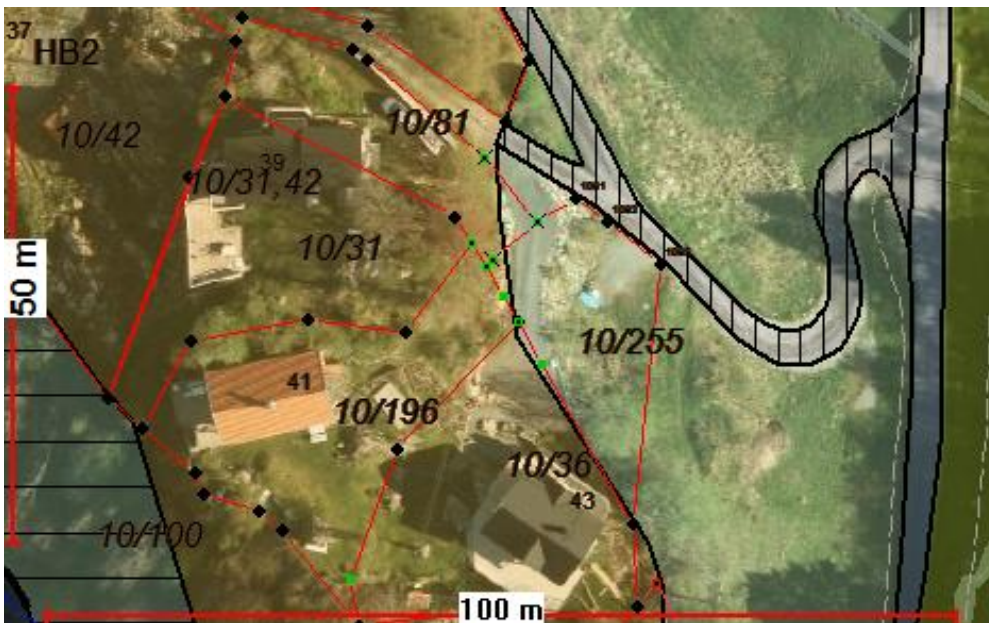
VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 10/255 er på om lag 350 m². Egedomen blei godkjent frådelt i 2011 som parkeringsareal for fritidseigedomane 10/36 og 10/196. Korkje søknad eller vedtak frå 2011 omtalte garasjebygg på parsellen. Arealet er framleis regulert til arealformålet 'Jordbruk' i *Reguleringsplan for delar av Holme – Holmeknappen* (arealplanid 1256 1994 0907). Oppføring av garasje på eigedomen krev difor dispensasjon som omsøkt.

Gjennom dispensasjonsbehandlinga kan kommunen stille saklige vilkår knytt til plassering, storleik og utforming av garasjar på arealet. I denne samanheng er det relevant å peike på at utnyttingsgraden i byggeområda for hytter/bustader (H/B2), som omsøkt parsell grenser mot, er maksimalt 15 %-BYA.

Tilhøvet mellom byggeområde H/B2 og omsøkt areal kjem fram av utsnitt frå reguleringsplanen /Ortofoto frå 2015:



Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. 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. I tillegg skal det under saksbehandlinga takast omsyn til formåla med plan- og bygningsloven, jf pbl § 1-1.

Søkjar har grunnlagt dispensasjonssøknaden med at det i 2012 blei gitt løyve til å dele frå parsellen til bruk som parkeringsareal, og at oppføring av garasje ikkje vil hindre bruk av tilstøytande jordbruksareal. Vidare at tiltakshavar har planar om å melde flytting til Meland kommunen innan ein periode på 4 år.

I denne saka meiner administrasjonen som utgangspunkt at bruk av gbnr 10/255 som garasjegrund for hytteeigarane på 10/36 og 10/196 har gode grunnar for seg. Nokon vesentleg tilsidesetting av landbruksomsyn inneber denne arealbruken ikkje. Arealet er uansett godkjent til bruk som biloppstillingsplass for eigedomane.

Slik saka i dag er opplyst, vurderer administrasjonen likevel at vilkåret om klart større fordelar enn ulemper ikkje er oppfylt. Føreliggjande dispensasjonssøknad og planlagd garasje, dokumenterer ikkje i tilstrekkelig grad at omsøkt tiltak – mellom anna i høve til storleik og plassering – legg til rette for ein hensiktsmessig utnytting av eigedomen samla sett.

Dersom kommunen skal kunne gi dispensasjon, må arealet nyttast på ein slik måte at behovet for biloppstillingsplass/garasje i framtida for både gbnr 10/36 og gbnr 10/196 blir ivareteke.

Kommunen har oppmoda tiltakshavar om å komme fram til privatrettsleg semje om utnytting av eigedomen. Garasjen det er søkt om å oppføre er over 80 m² BRA og går over to etasjar, med lengde 11 meter og høgde over 5,5 meter. Det er ikkje gitt at kommunen vil godkjenne ein så stor garasje, som i følgje søknaden allereie inneber vesentleg høgare utnyttingsgrad enn det som reguleringsplanen opnar for i byggeområda (ca 26 %-BYA).

Ein føresetnad for godkjenning av garasje av slik storleik, må uansett vere at søknaden viser at det er tilstrekkeleg areal for oppføring av garasje til bruk òg for gbnr 10/36 (Eva Tangen). Og vidare at plassering og storleik av garasjane tek i vare omsyna til trafikktryggleik, funksjonell avkjørsle og moglegheita til å snu på eigen grunn, slik føresegn 1.6.10 til kommuneplanen sin arealdel krev. Dersom tiltaka inneber trong for oppføring av søknadspliktig støttemur, må også dette tiltaket skildrast i situasjonsplanen.

Dersom kommunen skal endre vedtaket i ein eventuell klageomgang eller etter ny søknad, må det skildrast gjennom situasjonsplan at ovannemnde krav blir stetta. Det ligg i dette at sameigarane i egedomen heilt klart bør einast om søknaden, slik at kommunen kan vite omfanget av dispensasjonen.

VEDTAK:

«I medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf § 12-4 (rettsverknad av reguleringsplan), avslår Meland kommune søknad om dispensasjon frå arealformål for oppføring av garasje på gbnr 10/255 i Meland kommune. For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

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. 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 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.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.