



Eivind Kvamsdal

Referanser:

Dykkar:

Vår: 22/570 - 22/6489

Saksbehandlar:

Kjartan Nyhammer

kjartan.nyhammer@masfjorden.kommune.no

Dato:

08.08.2022

Melding om delegert vedtak – oppføring av garasje - gbnr 17/16

Administrativt vedtak. Saknr: 077/2022

Tiltakshavar: Eivind Kvamsdal, Areklettvegen 96, 5986 Hosteland

Ansvarleg søkjar:

Søknadstype: Søknad om dispensasjon jfr plan- og bygningslova § 19-1
Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4

VEDTAK:

Masfjorden kommune syner til plan- og bygningslova § 19-2 og gjev dispensasjon frå byggegrense mot sjø for oppføring av garasje på gbnr 17/16 Areklett. Søknad med vedlegg vert godkjent på fylgjande vilkår:

- Tiltaket skal ikkje igangsettjast før klagevurderinga på 3 veker er ute, og det ikkje ligg føre klage på vedtaket.

Grunngeving : Tiltaket er i samsvar med kommuneplanen 2018-2030 sitt arealformål, spreidd bustadbygging. Området er nedbygd og vil i liten grad råka dei interesser som ligg bak strandsonevernet. Ved å gje løyve til plassering av garasje i samsvar med søknad vil ein unngå terrenginngrep og leggja til rette for ei trygg trafikkavvikling på eigedommen. Ytterlegare grunngeving går fram av saksutgreiinga.

Heimel : Plan- og bygningslova § 19-2

Det vert vidare synt til plan- og bygningslova §§ 20-1 og 20-4 og gjeve løyve til oppføring av garasje på gbnr 17/16 Areklett. Søknad med vedlegg motteke 07.06.2022 vert godkjent på følgjande vilkår :

- Tiltaket skal plasserast som synt på situasjonskart motteke 07.06.2022
- Det skal gjevast ferdigattest før tiltaket kan takast i bruk.

Grunngeving : Det er gjeve dispensasjon i saknr. 077/2022

Heimel : Plan- og bygningslova § 20-1 og § 20-4

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, 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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om bygggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre. Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal tiltakshavar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest. Når det står att mindre vesentlege arbeid, kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal tiltakshavar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
9.1.3	Dispensasjon	1	Kr 5.500
10.3.1	Basisgebyr	1	Kr 5.300
	Totalt gebyr å betala		Kr 10.800

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl. § 21-4 (6). Klage 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 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.

Med helsing

Roald Kvingedal
teknisk sjef

Kjartan Nyhammer
landbruksrådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur

Saksutgreiing:

1. Bakgrunn

Det er i søknad mottatt 07.06.2022 søkt om dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona då omsøkt garasje kjem utanfor byggegrense mot sjø i kommuneplanen 2018-2030. Det vert vidare søkt løyve til oppføring av garasje på gbnr 17/16 Areklett.

2. Uttale

Saka har vore på høyring hjå Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren rår i frå å gje løyve til oppføring av garasje på den plassen det vert søkt om og meiner garasjen kan plasserast nærare huset og innafør byggegrensa mot sjø. Det vert elles synt til fråsegna frå Statsforvaltaren i Vestland, motteke 29.06.2022

Saka er nabovarsla i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Det føreligg ingen merknader til søknaden.

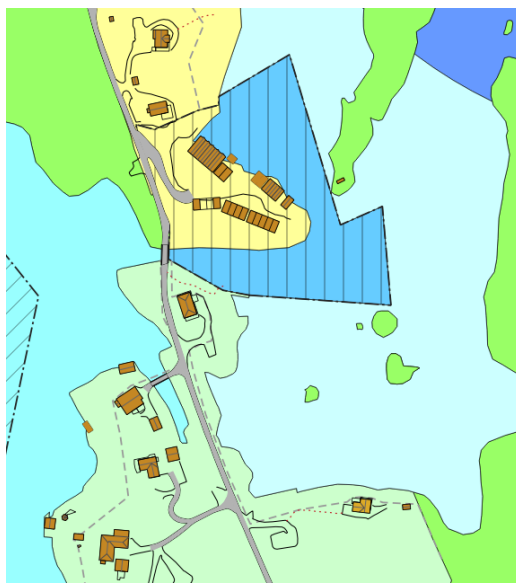
3. Fakta

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje på gbnr 17/16 Areklett i Skjelsundet. Tiltaket er i samsvar med arealformålet spreidd bustadbygging i kommuneplanen 2018-2030. Men garasjen vert delvis liggande

utanfor byggegrense mot sjø som er sett i kommuneplanen og krev difor dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona.

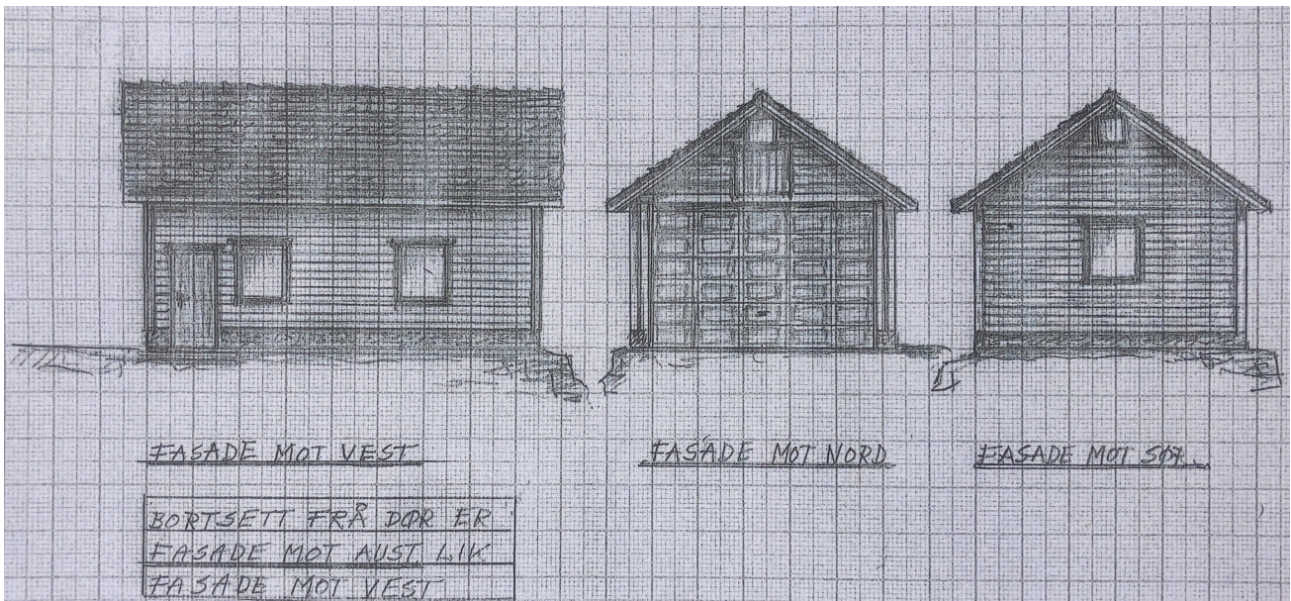
Garasjen har eit samla bruksareal under 70 m² og stettar krava for å kunne byggjast utan ansvarsrett jfr Byggesaksforskrifta SAK10 § 3-1, punkt b).

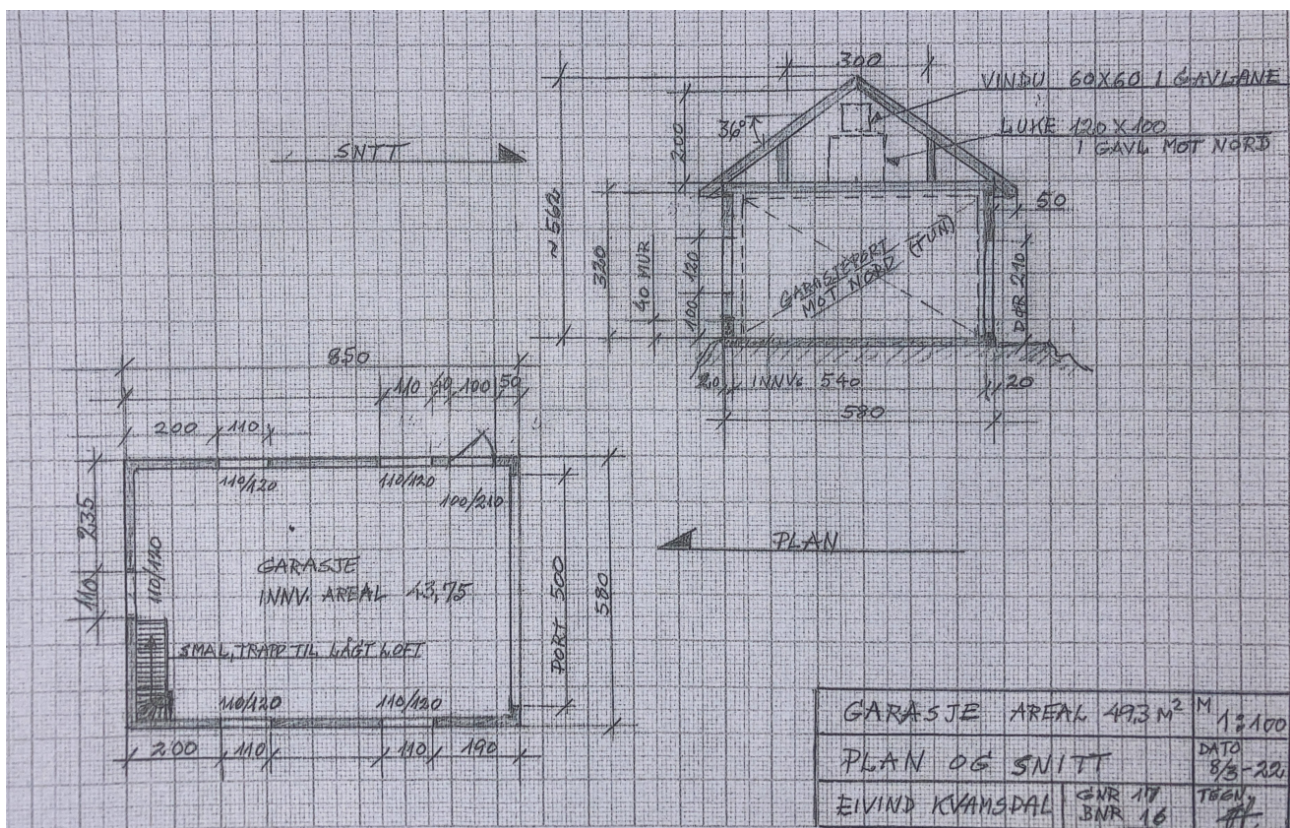
Situasjonsplan/plankart/skråfoto





Teikningar garasje





4. Vurdering

Dispensasjon

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er satt av til i arealdelen til kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gjeve dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. Plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd.

Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seie at alle vilkåra må vere oppfylt før ein kan gje dispensasjon.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regional rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

I denne saka vert det søkt om oppføring av garasje på allereie bebygd eigedom. Det er lagt ut to flytebyggjer med feste i strandlinja til den 3100 m² store eigedomen. Garasje vert søkt oppført på planert område som i mange år har vorte nytta til plass for oppstilling av bilar og campingvogn. Det er gunstig at

ein ikkje har behov for opparbeiding av ny veg eller meir planering. Det er vanskeleg å alltid treffe rett med byggjegranser i plankart - å finne den rette grensa der det er viktig å verne strandsoneinteressene på bekostning av andre interesser. Det ville krevd enorme ressurser. Difor har ein dispensasjonsinstituttet som tar høgde for også dette. Det aktuelle området framstår som sterkt nedbygd med bustadbygging og naustområde. Eigedomens gbnr 17/16 grensar inntil regulert område for bustadbygging, naustområde og småbåthamn. Ifølgje kart er område der garasje skal plasserast ca 8 m.o.h. Terrenget skrå bratt ned derifrå og ned til eksisterande flytebyggje. Området er bebygd og tiltaket vil ikkje råka landskapsbilete eller auka privatiseringa av områder. I dag er det ein god del tre på eigedomen som også dempar innsynet frå sjø og offentleg veg og som også vil dempa garasjen i landskapet.

Det er store høgdeforskjellar på eigedomen som gjer det vanskeleg å plassere garasjen ein anna stad enn der den vert søkt oppført. Utifrå opplysningar i kart ligg huset si grunnflate ca 10.m.o.h. Kommunevegen er 6 m.o.h. der den passerer eigedomen. Haugen sørom huset, som kan sjå ut til å ha plass til ein garasje, ligg ifølgje kartet 12.m.o.h. Altså ville planering av tomt her medført enorme terrenginngrep. Omsøkt plassering vil dessutan gje ei trafikksikker løysing med god oversikt og lite rygging. Dette tryggar liv og helse og er i samsvar med formålsparagrafen i plan- og bygningslova. På bakgrunn av de

Det utbygde Skjelsundområdet er nabo til flotte områder godt eigna for padling, båtliv, telting og øvrig friluftsliv på og ved sjø. Områda Haugsøy/(Raunøya og Hostelandsosen). Det vert synt til rapporten «Kartlegging og verdsetting av friluftsområder i Masfjorden kommune» utarbeida av BOF. Det er inne i desse områda ein kan oppsøke stilla og få flotte naturopplevingar i eit vakkert og stort sett urørt landskap. Avbrote av små perler med gardstun og sjøhus. Det er her friluftsliv vert utøvd og ikkje i fjøra på ein privat bustadtomt mellom to flytebyggjer.

Kommunen vurderer at omsynet bak strandsonevernet i særskilt liten grad vert tilsidesett i denne saka. Fordelane med å gje dispensasjon er at det ikkje vert terrenginngrep ved grunnarbeid og at det vert ei trygg trafikkavvikling på eigedomen.

Dispensasjon i dette høve vil ikkje vere med å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

Vurdering av tiltaket

Kommunen har ingen merknader til sjølve garasjebygget. Det er ikkje motteke merknader til nabovarsling. Bygget framstår med gode visuelle kvalitetar og skal elles stetta krava i byggtekniske forskrift (TEK 17).

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren i Vestland. Det er registrert nokre enkeltobservasjonar av makrellterne i området i artsdatabanken. Siste i 20128. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

5. Konklusjon

Det vert gjeve dispensasjon og løyve for oppføring av garasje i samsvar med søknad.

Mottakarar:
Eivind Kvamsdal