



NHB Vest AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:

Dykkar: 4dd73ced-6838-4bb5-acfb-
c6cb0d54a88e

Vår: 23/561 - 23/6339

Saksbehandlar:

Jan Kvingedal

jan.kvingedal@masfjorden.kommune.no

Dato:

02.08.2023

Melding om delegert vedtak - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av tilbygg bustadhus og dobbel garasje - gbnr 2/31

Me syner til søknad motteke 31.05.23 og supplerings søknad motteke 31.07.23

Administrativt vedtak. Saknr: 060/2023

Tiltakshavar: Helene Brugger Tenjum

Ansvarleg søkjar: NHB Vest AS

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

VEDTAK:

Masfjorden kommune ved rådmannen gjev med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå planformål i kommuneplan for Masfjorden 2018-2030 for oppføring av garasje og tilbygg på bustad på gbnr. 2/31, Rambjørg. Det vert vidare gjeve dispensasjon frå §1-8, forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a) vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av garasje og tilbygg bustadhus på same gbnr. på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 15.05.23 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
3. Tiltaket skal målast inn og koordinatar sendast kommunen før det vert søkt om ferdigattest.
4. Tiltaket kan ikkje setjast i verk før klagefristen har gått ut.

Grunngeving: Rådmannen kan ikkje sjå at omsøkt tiltak vil endre tilhøva for ålmenta si tilgjenge til strandsona eller friluftslivet. Tiltaket vil i liten grad påverke omsynet til miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge då terrenget sør for fritidsbustad er lite eigna som rekreasjonsområde for ålmenta eller anna bruk, grunna stor høgdeskilnad. Det er allereie etablert eit hus på eigedommen, som vert utvida noko. Dette vil verta synleg frå sjøsida, mens garasjen vil liggja lenger bak og ikkje verta synleg frå sjøsida. Ein

finn at den totale endring av opplevinga av landskapet i liten grad vert påverka. Etter administrasjonen si vurdering er det overvekt av moment som talar for godkjenning av søknad om dispensasjon, i samsvar med plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) / 23-6 (UTF) /23-7 (KTR) gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	L/S *	TILT.K L.	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	NHB Vest AS	913601742	S	1	Søkjjar
PRO	Norske Hus boligsystem AS	976960823	L	1	Prosjektering arkitektur
PRO	SH Oppmåling AS	913864344	S	1	Oppmålingsteknisk prosjektering
	Hans Jarle Haukås	970318682	L	1	Prosjektering betong, radon, mur og våtromsarbeider
	Optimera AS	967013056	S	1	Prosjektering bærande konstruksjonar
	Lindås Rør og sanitær AS	935347920	S	1	Prosjektering utvendig VA og innvendig sanitær
UTF	Hans Jarle Haukås	970318682	L	1	Betong, radon, mur og våtromsarbeider
	Entreprenør Ansgar Birkeland AS	939555420	S	1	Grunn- og terrengarbeider
	SH Oppmåling AS	913864344	S	1	Plassering i marken
	Ove Andvik	970118853	L	1	Tørmrerarbeider
	Lindås Rør og sanitær AS	935347920	S	1	Utvendig VA og innvendig sanitær
KTR	Takst Partner Vest AS	918835830	L	1	Uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet

*S = Sentral godkjenning, L = Lokal godkjenning

Det er en føresetnad for vedtaket at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av SAK kapittel 10.

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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd 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 byggearbeidet 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 ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. 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 søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

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
9.1.1 og 2	Dispensasjon frå planformål og bygging i strandsona	1	11.700,-
10.2.1	Basisgebyr for bustad	1	10.200,-
	Totalt gebyr å betala		21.900,-

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.

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå planformål og frå byggjegrænse mot sjø for tilbygg til eksisterande bustadhus og ny garasje. Det er tidlegare gjeve løyve til arealoverføring til eigedommen i sak 23/66.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF føremål.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 20% BYA. Berekning i søknad viser grad av utnytting på 17% etter bygging.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå planformål og byggjegrænse mot sjø

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving vedr. planformål:

Eigedommen er i dag eit bustadhus, men etter dagens standard eit lite hus. Ved å godkjenna ei utviding vil det totale arealet verta om lag slik dei fleste einbustadane i området har. Eigedommen har får før lovleg adkomst, vassforsyning og avlaup og dette vert ikkje endra som fylgje av eit evt. løyve til utviding av huset. Etter utbygging vil det framleis vera godt med uteopphaldsareal på eigedommen. Det er i saka vedr. arealoverføring drøfta dei landbruksmessige konsekvensane vedr. endra bruk av arealet og det vart konkludert med at dei ikkje vart påverka. Området rundt eigedommen er svært bratt og lite eigna og brukt til friluftsføremål. Eigedommen grensar ikkje til sjø. Ved å gje løyve til tiltaket kan ein heller ikkje sjå at dette vil påverka tilgjenge eller bruk av utmarksarealet.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving vedr. byggjegrænse mot sjø:

Det eksisterande huset ligg 22,35 m frå sjø og 15 m.o.h. Det nye omsøkte tiltaket vil ikkje koma nærare enn det eksisterande huset. Det vert elles vist til den same grunngjevinga ved å gjev dispensasjon som for planformålet.

Landbruksfagleg uttale

Det vart henta inn landbruksfagleg uttale ved arealoverføring og ein finn det difor ikkje naudsynt med innhenting av ny uttale ved denne søknaden, då dette tiltaket ikkje vil påverka dei vurderingane som vart gjort då.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt til uttale til Statsforvaltar og Vestland Fylkeskommune. Statsforvaltaren har svart i saka innan fristen.

Her vert det peika særleg på dei landskapsmessige konsekvensane i saka , då eigedommen ligg på eit nes og tett på eit område som er registrert som eit viktig friluftsområde. Statsforvaltaren seier vidare at kommune særleg må vurderer om tiltaket vil påverka opplevinga av landskapet sett frå sjøen vesentleg. Om det er tilfelle vil ikkje vilkåra for å gje dispensasjon vera oppfylte.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 15.05.23, revidert 31.05.23 med korrekte grenser .

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,24 meter og plassering av tiltaket krev difor ikkje samtykke frå andre.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 81,92 meter

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

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

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket etter TEK § 9-7.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Forvaltningspraksis i kommunen har vore å gje dispensasjon ved likande høve.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er etablert ein bustad på eigedommen og ein har trong for å utvida denne til ein tjeneleg bustad etter dagen krav. Ein har og trong for å etablera garasje på eigedommen då den vert brukt til heilårsbustad. Ein finn ikkje at ei utviding av det eksisterande huset eller oppføring av garasje vil påverka tilgang for andre til sjø og utmark. Tilbygget på huset vil verta synleg frå sjøen, men garasjen vil liggja i skjul bak terrenget og huset og ikkje verta synleg frå sjøen. Ein vurderer at sjølv om tilbygget på huset vil verta synleg frå sjøen, så er ikkje dette nok til at opplevinga av landskapet sett får sjøen vil verta vesentleg endra i negativ retning. Området har i dag ein blanding av spreidd bustader/ fritidsbustader frå før og eit tilbygg til eit av desse vil ikkje påverka den samla opplevinga av området i vesentleg grad.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå planformål og frå byggjegrænse mot sjø.

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 gjort observasjon av granmeis, som er registrert som ein sårbar art i artsdatabanken, på eigedommen. Ein kan ikkje sjå at gjennomføring av tiltaket vil påverka tilhøva for denne. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Med helsing

Roald Kvingedal
teknisk sjef

Jan Kvingedal
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

NHB Vest AS

Hagellia 6

5914

ISDALSTØ