



Hindenes Hus AS
Postboks 3
5991 OSTEREIDET

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/75 - 20/1717

Saksbehandlar:
Thomas Skår
thomas.skar@masfjorden.kommune.no

Dato:
26.02.2020

Melding om delegert vedtak - søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til bustadhus - gbnr 18/33

Administrativt vedtak. Saknr: 018/2020

Tiltakshavar: Kamilla Birkeland og Tommy Haukeland

Ansvarleg søkjar: Hindenes Hus AS

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

VEDTAK:

Masfjorden kommune ved rådmannen viser til plan- og bygningslova § 19-2 og 20-1 og godkjenner søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til bustadhus gbnr 18/33, Nesjane.

Søknad med vedlegg mottatt 21.01.2020 vert godkjent på fylgjande vilkår:

- Tiltaket må ikkje igangsetjast før klagefristen er ute og det ikkje ligg føre klage på dispensasjonsvedtaket.
- Tiltaket skal plasserast som vist på situasjonskart mottatt 21.01.2020.
- Faktisk plassering må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen før det søkast om ferdigattest.
- Det skal gjevast ferdigattest før tiltaket kan takast i bruk.

Grunngjeving: Eigedomen ligg i eit området med spreidd bebygging, og vil ikkje kome i konflikt med landbruksinteresser. Tiltaket vil ikkje ha negativ innvirkning på friluftsliv og naturmangfald, da tilbygg ligg på allereie bebygd tomt. Det vert vurdert at sjølv om tilbygg kjem nærare kommunal veg, så vil ikkje det ha innvirkning på siktzone. 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.

Heimel: Plan- og bygningslova §§ 19-2 , 20-1 og veglova § 29 (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	NH Hindenes Hus AS	979446586	S	1	Ansvarleg søkar
PRO					
Plassering	NH Hindenes Hus AS	979446586	S	1	Utarbeiding av situasjonsplan
Arkitektur	NH Hindenes Hus AS	979446586	S	1	Bygningsutforming-arkitektur
Byggeteknikk	NH Hindenes Hus AS	979446586	S	1	Byggeteknikk inkl. våtrom med tilhøyrande detaljar
Dimensjonering	NH Hindenes Hus AS	979446586	S	1	Dimensjonering av bæreevne og stabilitet
Plasstøpte betongarbeid	NH Hindenes Hus AS	979446586	S	1	Prosjektering betongarbeid
UTF					
Plassering	Oppmålar rekvirert av NH Hindenes Hus AS			1	Plassering av bygg
Grunnarbeid	Entreprenør Ansgar Birkeland AS	939555420	S	1	Grunnarbeid inkl. planering/fylling
Betong; murarbeid	NH Hindenes Hus AS	979446586	S	1	Betong- og murarbeid
Tømrararbeid	NH Hindenes Hus AS	979446586	S	1	Tømrararbeid

*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 føresegnar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegnar 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.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande ligge føre:

- Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

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	Dispensasjon frå planformål i arealplan etter PBL	1	10 700,-
10.2.1	Basisgebyr – bustad /fritidsbustad	1	9400,-
	Totalt gebyr å betala		20 100,-

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

Thomas Skår
sakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur

Kopi til:

Tommy Haukeland	Nesjane 30	5986	HOSTELAND
-----------------	------------	------	-----------

Mottakarar:

Hindenes Hus AS	Postboks 3	5991	OSTEREIDET
-----------------	------------	------	------------

Saksutgreiing:

1. Bakgrunn

Det er i søknad mottatt 21.01.2020 søkt om dispensasjon frå LNF-føremål i arealdelen til kommuneplanen og dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg for oppføring av tilbygg til bustadhus gbnr 18/33, Nesjane.

2. Uttale

Saka har vore på høyring hjå Fylkesmannen i Vestland. Det er ikkje kome merknader frå Fylkesmannen.

Søknaden er nabovarsla i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Det føreligg ikkje merknader frå nabovarsel.

3. Fakta

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremål i arealdelen til kommuneplanen og dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg for oppføring av tilbygg til bustadhus gbnr 18/33, Nesjane.

Tilbygget har eit totalt BYA på 162 m2. Tilbygga består i hovudsak av ny garasje, ny kjøkkenavdeling og utvida terrasse. Tilbygga vil verte oppført i same stil som eksisterande bustad, med saltak. Det vert ikkje kjeller under tilbygga. Det vil verte støpt plate på planert, eksisterande terreng.

Tomtearealet på eigedomen er på 1300 m2. BYA totalt med dei nye tilbygga vil verte 307,5 m2. Utnyttingsgrad vil då ligge på 23,65%. Dette er innafor, då grad av utnytting i gjeldande plan er 25%.

Møne- og gesimshøgd vil ligge på same høgd som på eksisterande bygg.

Det er søkt om dispensasjon frå byggegrense til kommunal veg. Avstand frå garasjehjørnet til midten av kommunal veg vert ca 5 meter. Det vert vurdert at tilbygg som kjem nærmare kommunal veg ikkje vil ha innvirkning på siktsone.

4. Vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av 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.

Vedrørande dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale 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).

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

Eigedommen ligg i eit området med spreidd bebygging, og vil ikkje kome i konflikt med landbruksinteresser. Tiltaket vil ikkje ha negativ innvirkning på friluftsliv og naturmangfald, da tilbygg ligg på allereie bebygd tomt. Det vert vurdert at sjølv om tilbygg kjem nærare kommunal veg, så vil ikkje det ha innvirkning på siktzone.

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.

5. Konklusjon

Søknad om dispensasjon frå LNF-føremål i arealdene til kommuneplanen og dispensasjon frå byggjegrrensa mot kommunal veg for oppføring av tilbygg til bustadhus gbnr 18/33 vert godkjent som omsøkt, jf. vedtak.