



Gunnar Skjold
Sundby-Hvorups vei 43
5178 LODDEFJORD

Referansar:
Dykkar:
Vår: 16/2937 - 18/1228

Saksbehandlar:
Marit Nedreli
marit.nedreli@osteroy.kommune.no

Dato:
24.01.2018

85/16 Fjellskålnes - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av uthus og terrasse - endringsvedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 015/18

Tiltakshavar: Gunnar Skjold
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av uthus/reiskapshus og terrasse på gnr. 85, bnr. 16, Fjellskålnes.

Det vert elles synt til søknad motteke 15.12.2017, dispensasjonssøknad motteke 21.12.2016, kvittering for nabovarsel motteke 22.08.2017, tilleggsinformasjon motteke 09.01.2018 og nye teikningar motteke 11.01.2018.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område og innanfor 100-metersbelte langs sjø.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggeforbodet innanfor 100-metersbelte, jf. plan- og bygningslova § 1-8 og arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a.

Kommunen har i vedtak av 04.01.2018 saknr. 002/18 gjeve dispensasjon til oppføring av uthus/reiskapshus på gnr. 85, bnr. 16, Fjellskålnes.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i teikning motteke 11.01.2018.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen skal vera sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Det er i søknaden opplyst at tomta har privat vassverk og privat avlaupsanlegg. Det er vidare opplyst at det skal installerast vassklosett og at det føreligg utsleppsløyve.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen skal vere sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Det er i søknaden opplyst at tiltaket ikkje gjev ny/endra tilkomst og at tomta har tilkomst til privat veg.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

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.

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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Kommunen syner til motteken dispensasjonssøknad og etterfylgjande utgreiingar og merknader om tiltaket.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje løyve til oppføring av mindre tiltak, mellom anna garasje, tilbygg og liknande, knytt til eksisterande bustad/fritidsbustad på frådelt tomt i LNF-område. Dette gjeld òg innanfor 100-metersbelte dersom det nye tiltaket ikkje kjem, eller berre i mindre grad kjem, nærare sjø enn eksisterande bygning på tomte.

Plan- og kommunalteknisk utval har i møte 25.10.2017 saksnr. 134/17 gjort fylgjande vedtak:

"Klagen vert teken til følgje. Det vert gjeve løyve til oppføring av nytt bygg som omsøkt på gnr. 85/bnr. 16 Fjellskålnes, jfr. motteken søknad av 21.12.2016. Det vert teke atterhald om at det vert sendt inn ein fullstendig byggesøknad, jfr. plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd, 3. punktum, forskrift om sakshandsaming, samt forskrift om tekniske krav til byggverk."

Rådmannen legg vedtaket til grunn og vurderer at utvalet har gjeve uttrykk for at det kan gjevast dispensasjon til oppføring av uthus/reiskapshus og terrasse på gnr. 85, bnr. 16, Fjellskålnes.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta berre i mindre grad vert råka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 1-8, 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a, jf. § 19-2.

Nabomerknad

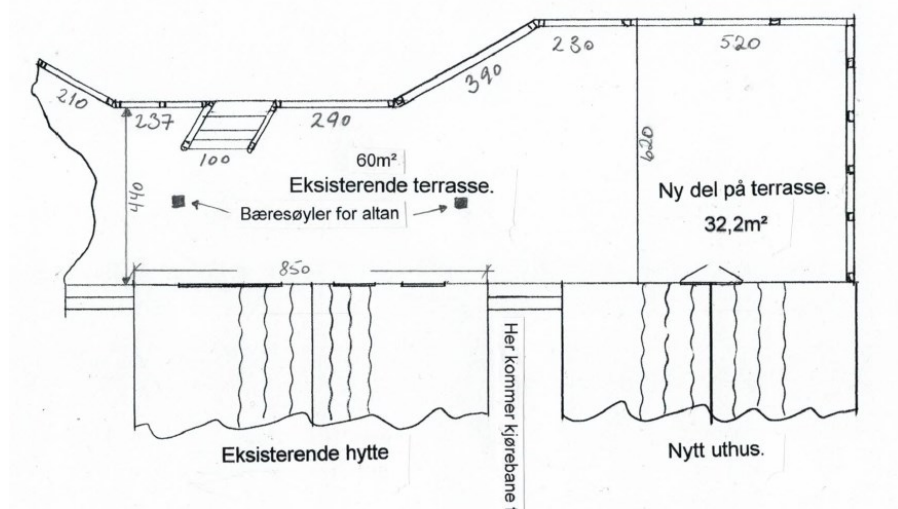
Rådmannen syner til mottekne nabomerknader og mottekne kommentarar til nabomerknader.

Rådmannen vurderer at nabomerknadene ikkje gjeld plassering av terrasse.

Plassering

Rådmannen legg til grunn at eksisterande terrasse er på 60 m² og ny del av terrasse er på 32,2 m², jf. teikning motteke 11.01.2018.

Utsnitt frå teikning motteke 11.01.2018:



Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Vatn og avløp (VA)

Kommunen har undersøkt i arkivet og funne dokumentasjon som syner at søknad om utsleppsløyve vart handsama i utval natur i møte 16.10.1996 sak 96/0237 der fylgjande vedtak vart gjort:

Byggherre: Gunnar Skjold, Sundby Hvorupsvei 43, 5073 Skålevik

Meldar: d.s.

Ansvarshavande for bygg over grunnmur: Hjalmar Petersen Lægdesvingen 86a, 5030 Landås

Ansvarshavande for bygging av avløpsanlegget: Henry Gjøn, 5063 Ågotnes

Søknaden dagsett: 23.09.96

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

«Kommunen godkjenner planane og gjev byggjeløyve for bygget oppført i samsvar med plan og bygningslova med tilhøyrande vedtekter og forskrifter.

Søknaden om ansvarsrett vert i medhald av plan- og bygningslova § 98 punkt 2 godkjend.

I medhald av §§ 6 og 8 i forskrift om utslepp frå separate avløpsanlegg gjev kommunen løyve til utslepp på fylgjande vilkår:

Avløpet skal reinsast gjennom ein min. 2m³ slamavskiljar av godkjent type, før utslepp i sjø på min. djupne 25 m.

Leidningen skal forankrast med lodd, slik at den m.a. ikkje er til skade for fiskereidskapar.

Slamavskiljaren skal plasserast slik at den kan tømmast med slamsugeutstyr.

Eigar av utsleppsløyvet er ansvarleg for eventuell forureining, jf § 7 i forureiningslova. Arbeidet med utsleppet må vera sett i gang seinast 3 år etter at løyvet er gjeve, elles fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet blir innstilt i meir enn 2 år.

Løyvet vert gjeve med atterhald av at rett til evt. anlegg/framføring av avlaupsleidning på privat eigedom eller bruk av privat avlaupsanlegg kan dokumenterast.

Utsleppet er godkjent slik vist på kart i M. 1:5000 stempla godkjent dags dato.

Søknaden om ansvarshavande for bygging av avlaupsanlegget vert i medhald til § 9 i «Forskrift om utslepp frå separate avløpsanlegg» godkjend.

Det faste utvalet for plansaker gjev i medhald av § 7 i plan og bygningslova, dispensasjon frå arealdelen av kommuneplanen då fylgjande særlege grunnar ligg føre:

Tiltaket gjeld rehabilitering og tilbygg (til eksisterande fritidseigedom) som ikkje vil medføra endra arealbruk.»

UTVALET SI HANDSAMING:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke. (9 medlemmer/varamedlemmer til stades.)

Rådmannen har ikkje funne dokumentasjon som syner at rett til å leggje avlaupsleidning på privat eigedom er send til kommunen, jf. vedtak i utval natur 16.10.1996 sak 96/0237.

Rådmannen har ikkje funne dokumentasjon som syner at det er søkt om eller gjeve ferdigattest eller mellombels bruksløyve for oppført tiltak og bygging av avlaupsanlegg.

Rådmannen legg til grunn at løyve er gjeve i 1996 og at det ikkje kan søkjast om ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-10, 5. ledd.

I e-post av 09.01.2018 syner tiltakshavar mellom anna til at avlaupet vart godkjent i ca. 1996 og at det vart lagt 90 m med 110 mm røyr og 175 m med 110 slange ut i sjøen. Røyrleggjararbeidet vart utført av autorisert firma.

Rådmannen legg til grunn at utslepp og avlaupsanlegg vart etablert om lag i perioden 1996-1998, og at løyve til utslepp av sanitært avlaupsvatn framleis er gjeldande, jf. ureiningsforskrifta § 12-16, 1. ledd.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 1-8, 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a, til oppføring av terrasse på gnr. 85, bnr. 16, Fjellskålnes.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av terrasse på gnr. 85, bnr. 16 på fylgjande vilkår:

1. Terrassen skal plasserast som synt i teikning motteke 11.01.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve endra løyve til oppføring av uthus/reiskapshus på gnr. 85, bnr. 16 på fylgjande vilkår:

2. Det vert gjeve løyve til innlegging av vatn og installering av vassklosett i nytt uthus/reiskapshus, jf. vedtak i utval natur i møte 16.10.1996 saknr. 96/0237, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2, jf. ureiningsforskrifta § 12-16, 1. ledd.

Med heimel i forskrift om byggesak § 6-8 gjev kommunen godkjenning på søknad om ansvarsrett som sjølvbyggjar for tiltakshavar for alle funksjonar og ansvarsområde ved oppføring av terrasse og innlegging av vatn og installasjon av vassklosett i uthus/reiskapshus på gnr. 85, bnr. 16 i tiltaksklasse 1.

Elles gjeld vedtak av 04.01.2018 saknr. 002/18 og alle vilkår som der er stilt skal tilfredsstillast."

Mynde

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

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig 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. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. 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.

Til orientering

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 16/2937.

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 før 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.

Mellombels bruksløyve/ferdigattest

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.

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	Sum kr.
10.2.11	Tiltak: mangelfull søknad	1.400,-
	Totalt gebyr å betala	1.400,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					1.400,-

Tiltakshavar vil få tilsendt krav på gebyr for sakshandsaminga.

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

Laura Ve
Seksjonsleiar Plan og Teknisk forvaltning

Marit Nedreli
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Ole Jørgen Fjellskålnes	Fjellskålnesvegen 103	5282	LONEVÅG
Ragnhild Fjellskålnes	Fjellskålnesvegen 103	5282	LONEVÅG

Mottakarar:

Gunnar Skjold	Sundby-Hvorups vei 43	5178	LODDEFJORD
---------------	-----------------------	------	------------