

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 18/1005 - 18/14358

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

Dato:
10.07.2018

62/66 og 62/67 - Haus - Søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg og påbygg til bygning, og bruksendring og ombygging av 2. etasje i eksisterande bygning - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 182/18

Tiltakshavar: Eigedomsselskapet AS Magne Helland
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg og påbygg, ombygging og bruksendring av 2. etasje i eksisterande bygning på gnr. 62, bnr. 66 og 67, Haus.

Det vert elles synt til søknad motteken 04.05.2018 med tillegg motteke 25.05.2018.

Planstatus

I arealdelen i kommuneplanen ligg eigedomen innanfor byggeområde med sentrumsføremål.

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Haus sentrum del sør, planID 504_27 er definert som byggeområde blanda føremål bustad forretning B/F6.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er TU = 80 %.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå:

- Kravet til områdeplan for Haus, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.28.
- Krav til leik, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.6.
- Krav til uteopphaldsareal, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.11.
- Byggegrense, jf. reguleringsplankart.
- Takvinkel, jf. reguleringsføresegn § 6 punkt 6.3.

Kommunen syner til mottekne dispensasjonssøknader.

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen har sendt saka til uttale til Fylkesmannen i Hordaland, Statens vegvesen, Hordaland fylkeskommune og Biskopen i Bjørgvin.

Kommunen har motteke uttale frå Fylkesmannen i Hordaland i brev av 07.06.2018. Fylkesmannen i Hordaland syner mellom anna til at det er viktig med gode uteopphaldsareal. Fylkesmannen er kritisk til dispensasjon frå krav til uteopphaldsareal og leik, utan at det er areal med gode kvalitetar tett attmed. Felles rekreasjonsområde kan ikkje kompensere for manglande leikeareal og uteopphaldsareal. Om det vert gjeve dispensasjon på dette grunnlaget er Fylkesmannen uroa for faren for presedens denne saka kan få i Haus sentrum. Fylkesmannen rår i frå at det vert gjeve dispensasjon frå krav til uteopphaldsareal og areal til leik.

Kommunen syner elles til motteken uttale frå Fylkesmannen i Hordaland.

Kommunen har motteke uttale frå Statens vegvesen i brev av 25.06.2018. Statens vegvesen syner mellom anna til at fartsgrensa på staden er 50 km/t og årstdøgertrafikk er 900. Fv. 361 er regulert gjennom reguleringsplan Haus sentrum (1997) og er nyleg utbetra på strekninga. Planen er ikkje realisert fullt ut og krysset til Fv. 566 er ikkje utbetra i samsvar med planen. Det er likevel ikkje kjende planar for ytterlegare utbetring av veganlegget på denne strekninga. Næraste bygningsdel er søkt 10,6 meter frå vegmidte til fylkesvegen. Statens vegvesen er generelt kritisk til bygging av bustad så nær vegen. Tilbygget er plassert mot fylkesvegen og er i strid med byggjegrensa i reguleringsplanen. Det er også etablert avkøyrsløp i strid med reguleringsplan. Kommunen må ta stilling til om det er ynskjeleg med ei vidare utvikling med bueiningar her, og ei blanding av ulike arealføremål. Eksisterande bygg inneheld bustad, matvarebutikk og bensinstasjon. Tiltaket utløyser krav om plan i form av storleik og kompleksitet. Etter ei samla vurdering av tilhøva rår Statens vegvesen i frå å handsama saka som enkeltsak/dispensasjonssak.

Kommunen syner elles til motteken uttale frå Statens vegvesen.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan og teikningar motteke 04.05.2018.

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 føreseigna det vert dispensert 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.

Kommunen vurderer at det er krav om 8 ulike dispensasjon for å realisere prosjektet.

Kravet til områdeplan for Haus, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.28

I kommuneplanføresegn punkt 2.28 er det krav om utarbeiding av områdeplan for sentrumsområde i Haus før nye større tiltak kan setjast i verk, herunder enkelttiltak og detaljregulering.

Rådmannen vurderer at tiltaket det her gjeld har krav om 7 ulike dispensasjonar for å kunne realiserast og dermed er av eit slikt omfang at det er krav om utarbeidd områdeplan før tiltaket kan setjast i verk, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.28.

Tiltaket krev dermed dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.28, jf. plan- og bygningslova § 11-6.

Hovudomsynet bak plankravet i kommuneplanen er å gje grunnlag for ein heilskapleg, forsvarleg og godt opplyst vurdering av dei kryssande omsyna som gjer seg gjeldande når ein skal ta stilling til korleis areala i sentrumsområdet i Haus skal nyttast framover med omsyn til større byggjetiltak.

Plankravet har bakgrunn i at den gjeldande reguleringsplanen for området er relativt gamal. Plankravet skal også ivareta omsynet til fagleg medverking frå dei offentlege styresmaktene som eit større byggetiltak i område vedkjem, men også omsynet til brei medverking frå innbyggjarane i kommunen.

Rådmannen legg til grunn at arbeidet med områdereguleringsplanen skal starte opp i 2019, jf. kommunen sin planstrategi 2016-2020. Rådmannen vurderer at det truleg vil ta fleire år før kommunen har fått utarbeid den områdeplan for Haus.

Spørsmålet er difor om ein dispensasjon for det tiltaket det her er tale om vil setje dei ovannemnde omsyna vesentleg til side. Omsyna bak plankravet vil til dømes kunne verte sett til side dersom byggjetiltaket seinare kan skape vanskar for ei forsvarleg og fornuftig arealplanlegging i området.

Det er her tale om å byggje om delar av eksisterande bygning på gnr. 62, bnr. 66 og 67. Bygningen ligg sentralt i tettstaden Haus. Rådmannen vurderer at storleiken og den sentrale plassering i tettstaden tett opptil fylkesveg og kommunal veg, fører til at tiltaket i stor grad kan påverke korleis ei framtidig områderegulering vil verte utforma i området ved den aktuelle eigedomen. Dette gjeld areal for framtidige bygningar, offentlege grøntområde, vegar, fortau, parkeringsplassar og så bortetter. Dersom det vert gjeve dispensasjon, må kommunen ta omsyn til bygningen ved utarbeiding av områdeplan og vil ikkje stå like fritt som elles ved val av planløyisingar i området.

Det er i dispensasjonssøknaden mellom anna synt til at omsyna er tilstrekkeleg ivareteke ved nabovarsling av tiltaket. Rådmannen vurderer at dispensasjonssøknaden ikkje har vore på ei like brei høyring som den høyringa som vil vere nødvendig i ein planprosess.

Rådmannen vurderer at det kan vere positivt med ei betre planlegging og bruk av areala i Haus sentrum, men dette må skje i samband med ein planprosess og ikkje i samband med ei byggesak. Det er viktig med ei heilskapleg, forsvarleg og godt opplyst vurdering av dei kryssande omsyna som gjer seg gjeldande når ein skal ta stilling til korleis areala i sentrumsområdet i Haus skal nyttast framover med omsyn til større og endra byggjetiltak. Medverknad i planprosessen frå innbyggjarane i kommunen og offentlege styresmakter er enklare å få til i ein planprosess enn i enkeltstående dispensasjonssøknader. Ved dispensasjonssøknader er det berre dei naboar og dei næraste tverrbuarane som vert varsla om tiltaket og får høve til å uttale seg.

Rådmannen vurderer at det i ein planprosess må takast stilling til meir enn det som kjem fram i samband med ein søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak. Aktuelle tema er auka utnyttingsgrad, tal bustadeiningar, mønehøgde, gesimshøgde, utforming, parkering, avkøyrsløp, vegar, uteopphaldsareal, leikeareal, med meir. Er det til dømes aktuelt å tillate fleire etasjar enn to, kor mange bustader skal det vere i området, kan eigedomen utnyttast betre slik at det vert plass til både 2 og 3 gonger så mange bustadeiningar enn det den mottekne søknaden gjeld, kva skal vere største og minste bustadstorleik, er det aktuelt med krav til spesielle behov, er tiltaket utformas i samsvar med krav til tilgjengeleg bustadeining, kvifor er det synt snusirklar dersom det ikkje er heis til 2. etasje, og så bortetter.

Det er ikkje synt korleis tilhøvet til eksisterande bensinstasjon vil verte i høve tilkomst til 2. etasje rett ved bensinstasjon. Viktige tema som må løysast er tilkomst, trafikktryggleik og så bortetter.

Det er ikkje utgreidd om det er trong for ekstra parkering ved etablering av 3 nye bustadeiningar, og kvar nye parkeringsplassar eventuelt skal etablerast.

Rådmannen vurderer at ein dispensasjon vil setje omsynet bak plankravet i kommuneplanen vesentleg til side. Sjølv om det er trong om nye bustader i Haus, er ikkje fordelane med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene det er synt til ovanfor.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylt.

Kommunen har høve til å overlate til private å utarbeide framlegg til områdereguleringsplan, jf. plan- og bygningslova § 12-2, 2. ledd.

Vidare er det høve til å utarbeide ein ny reguleringsplan for område, og denne vil i så fall gå føre kommuneplanen ved ein eventuell motstrid mellom planane, jf. plan- og bygningslova § 1-5, 2. ledd.

Krav til leik, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.6

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå kravet til leik i reguleringsplanføresegn punkt 2.6.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at eksisterande friluftsområde har tilstrekkelege kvalitetar i seg til å ivareta omsyna til leik. Det vert synt til at det er tilgang til idrettsanlegg og barnehageområde i gangavstand frå eigedomen.

Rådmannen vurderer at det er eit overordna mål å byggje fleire bustadeiningar sentralt i områdesentra, men at dette føreset bustadeiningar med kvalitet. I dette ligg det at det må setjast av området til leikeareal, og dette er bakgrunnen for kravet i kommuneplanføresegn punkt 2.6.

Planlagd ombygging av 2. etasje ligg over handel og bensinstasjon sentralt i Haus. Lokaliseringa gjer at det er ekstra viktig å sikre tilgang til tilrettelagde leikeområde i direkte nærleik til bustadeiningane.

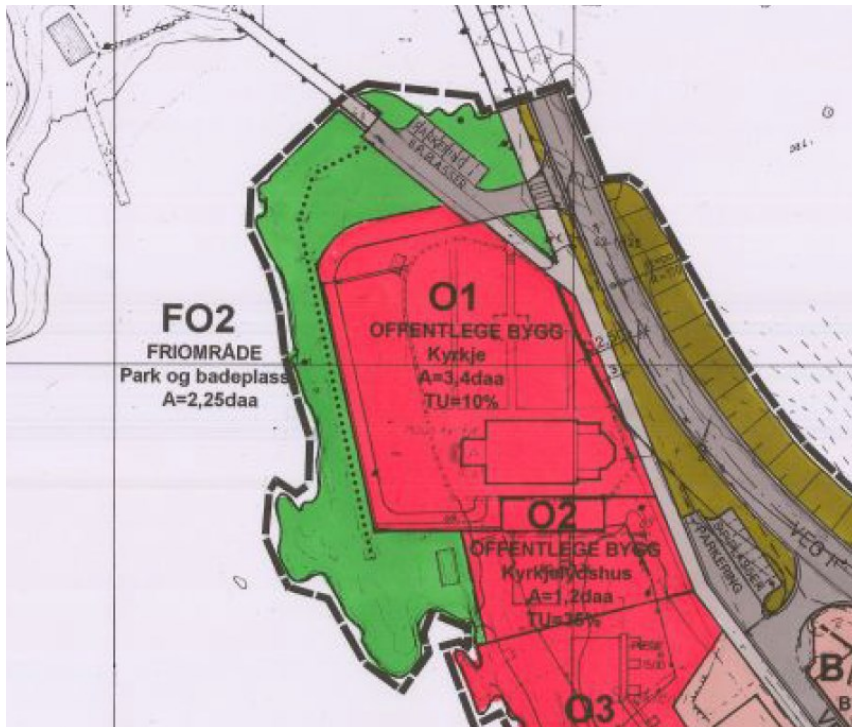
Rådmannen legg til grunn at kommuneplanføresegn punkt 2.5 gjeld for leikeareal. Mellom anna skal leikeareal vere store nok og eigna for leik og opphald heile året. Dei skal kunne nyttast av ulike aldersgrupper og sikre samhandling mellom barn, unge og vaksne og vere sikra mot støy, ureining, trafikkfare og anna helsefare. Areal sett av til køyreveg, parkering eller fareområde skal ikkje reknast som leikeareal. Leikeplassar skal vere sentralt plassert i høve til flest mogeleg bustader og i høve til andre grøntområde i nærleiken. Leikeplassar skal plasserast og opparbeidast med sikte på best mogeleg utnytting av soltilhøve og lokalklima.

Rådmannen vurderer at idrettsplass, barnehage og friområde i nærleiken ikkje er nok til å tilfredsstille kravet til leikeareal i kommuneplanføresegn punkt 2.6. Til dømes vil ikkje idrettsplassen vere ledig på dagtid dersom han vert nytta av skulen i samband med undervising, og barnehagen kan ikkje nyttast på dagtid for andre enn dei som har søkt om, fått tildelt plass og dermed betalar for å vere der. Vidare vil ikkje

idrettsplassen vere ledig på ettermiddag og kveld medan idrettslaget har organisert trening, fotballkampar og konkurransar.

Det er i søknaden synt til friområde mot nord, og rådmannen legg til grunn at det er mein friområde FO2 park og badeplass.

Utsnitt frå plankart:



Utsnitt frå ortofoto:



Skråfoto over friområde FO2 park og badeplass syner at arealet ikkje er i samsvar med kommuneplanføresegn punkt 2.5.

Utsnitt frå skråfoto:



Rådmannen vurderer at ein dispensasjon vil føre til at føremålet i kommuneplanen vert sett til side.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylt.

Krav til uteopphaldsareal, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.11

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå kravet til uteopphaldsareal i reguleringsplanføresegn punkt 2.11.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at det finst alternativ innan planområdet som kan dekke føremålet. Det ligg eit felles rekreasjonsområde lengre nord i Haus sentrum som "jevnlig benyttes av offentligheten". Området ligg inne i plan som friområde (FO), og kan erstatte manglande areal på tomter innan planområdet. Det er lagt opp til fortetting i sentrumsområda og avsetjing av fellesareal tyder på at det er meininga at fellesareal skal ivareta desse omsyna.

Rådmannen legg til grunn at det er eit overordna mål å byggje fleire bustadeiningar sentralt i områdesentra, men at dette føreset bustadeiningar med kvalitet. I dette ligg det at det må setjast av område til uteopphaldsareal, og det er bakgrunnen for føresegnene i kommuneplanen.

Det planlagde området er over handel og bensinstasjon sentralt i Haus. Lokaliseringa gjer at det er ekstra viktig å sikre tilgang til uteareal med kvalitet i direkte nærleik til bustadeiningane.

Rådmannen legg til grunn at krava i forskrift om tekniske krav til byggverk § 8-3 gjeld for uteopphaldsareal.

Rådmannen vurderer at friområde FO2 park og badeplass ikkje tilfredsstiller alle krava i forskrift om tekniske krav til byggverk § 8-3.

Rådmannen vurderer at ein dispensasjon vil føre til at føremålet i kommuneplanen vert sett til side.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylt.

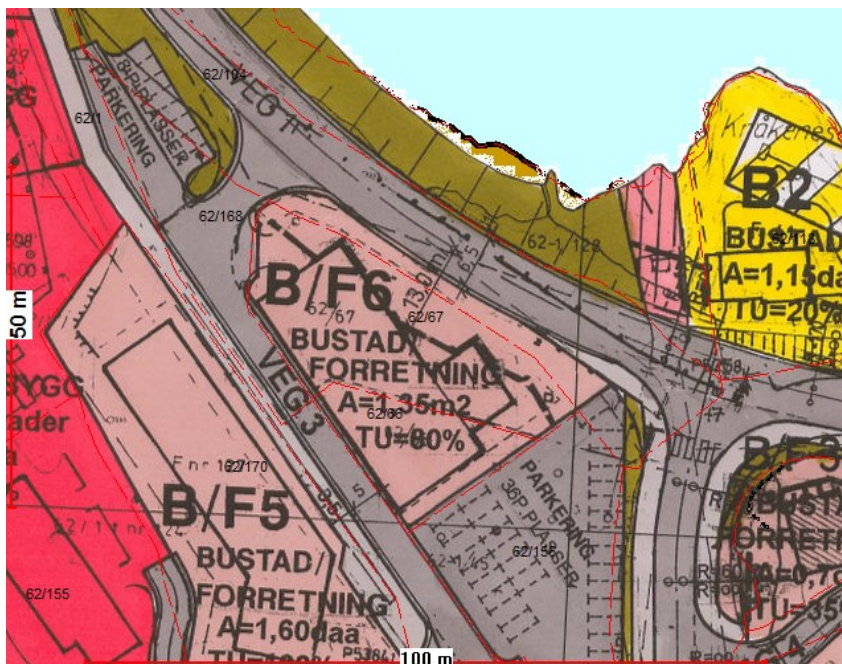
Byggegrense, jf. reguleringsplankart

Mot regulert veg, veg 1, er det fastsett byggegrense i reguleringsplan 504_27 for felt B/F6. Byggegrensa går delvis langs eksisterande bygning.

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå byggegrense mot fylkesveg for oppføring av tilbygg terrasse/trapp delvis utanfor byggegrense mot veg 1.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at vegen slik han ligg i dag ikkje kan utvidast vestover ettersom eksisterande bygningsmasse ligg for nær.

Utsnitt frå reguleringsplankart:



Delar av veg 1 er endra i reguleringsplan Haus sentrum planID 2009001.

Utsnitt frå plankart:



Statens vegvesen har i brev av 25.06.2018 uttalt seg negativt til oppføring av tilbygg utanfor byggegrensa mot fylkesveg. Dei har vidare synt til at tiltaket utløyser krav om plan i form av storleik og kompleksitet, og rår i frå at det vert gjeve dispensasjon gjennom ei enkeltsak.

Rådmannen vurderer at det må takast særlege omsyn til trafikktryggleik og tilkomst til bustader. Eksisterande avkøyrsløse er ikkje i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Oppføring av tilbygg til eksisterande bygg vil gjere området trongare og dermed farlegare.

Rådmannen legg motteken uttale frå Statens vegvesen til grunn og vurderer at kommunen ikkje skal gje dispensasjon frå plan, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 4. ledd, 2. punktum.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylt.

Byggegrense mot kommunal veg

Mot regulert veg, veg 3 er det ikkje fastsett byggegrense i plankart. Veg 3 er kommunal veg.

Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrenser som er synt på plankartet, jf. reguleringsføresegn § 2, punkt 2.2. For gnr. 62, bnr. 66 og 67 er det ikkje innteikna byggegrenser på plankartet mot veg 3 og plan- og bygningslova § 29-4 gjeld, jf. reguleringsføresegn § 2, punkt 2.2.

Spørsmål om byggegrenser mot offentleg veg og tilhøvet til veglova i regulerte område: sjå nettsida til regjeringa <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/sporsmal-om-byggegrenser-mot-offentlig-veg-og-forholdet-til-vegloven-i-regulerte-omrader/id2483900/>

Frå tolkingsuttale av 14.04.2016, siste avsnitt:

".... Det legges derfor fortsatt til grunn at dersom reguleringsplanen ikke har egne byggegrenser, må veglovens byggegrenser på det tidspunkt planen ble vedtatt anses som inkorporert i planen. Søknad om dispensasjon fra disse byggegrensene må da behandles etter plan- og bygningslovens regler om dispensasjon."

I regulert område:

Er det ikke oppgitt byggegrense mot vei i planene? Sjekk hvilket årstall reguleringsplanen din er vedtatt, og finn byggegrensen i tabellen under. Vil du bygge nærmere enn dette, må du søke om dispensasjon.

Du kan lese mer om byggegrense mot offentlig vei i [kapittel 5 i veglova](#).

Tidsrom	Avstand til kommunal vei	Avstand til fylkesvei	Avstand til riksvei	Avstanden måles fra
1912 - 1931	3,5 meter	3,5 meter	3,5 meter	Veikant
1931 - 1938	5,0 meter	5,0 meter	5,0 meter	Veikant
1938 - 1964	7,5 meter	7,5 meter	7,5 meter	Veikant
1964 - 31. juni 1996	12,5 meter	12,5 meter	30,0 meter	Veiens midtlinje
1. juli 1996 - 31. desember 2009	15,0 meter	15,0 meter	50,0 meter	Veiens midtlinje
1. januar 2010 - nå	15,0 meter	50,0 meter	50,0 meter	Veiens midtlinje

Gjeldande reguleringsplan vart vedteken 25.06.1997, og byggegrense til kommunal veg er 15,0 meter.

Det er dermed krav om dispensasjon for oppføring av takopplett nærare kommunal vegmidte enn 15,0 meter.

Kommunen har ikkje motteke søknad om dispensasjon frå dette kravet.

Endra arealbruk - kommunal veg

Det går vidare fram av saka at bruksendringa føreset at veg 3 vert stengt for trafikk og etablert som gågate.

Kommunen legg til grunn at det er krav om dispensasjon for endra arealbruk av veg 3.

Kommunen har ikkje motteke søknad om dispensasjon frå dette kravet.

Takvinkel, jf. reguleringsføresegn § 6 punkt 6.3

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon for takvinkel ved oppføring av påbygg.

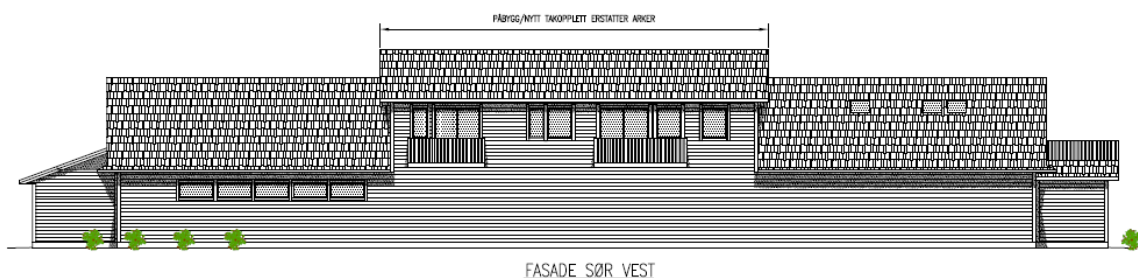
Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at det ved å endra takkonstruksjon kan det leggjast til rette for bruksendring til bustadeiningar. Endringa er i seg sjølv relativt liten, og reguleringsplanen er fleksibel ved å berre fastsetje minstegrense på 22 grader. Det er mellom anna opplyst at fordelane med endringa er å leggje til rette for fleire bustadeiningar i området. Dette sikrar vidare auka aktivitet og kan føre til auka tilflytting til området, både for unge utan kapital til eigen bustad og eldre som ynskjer noko mindre. Vidare får eigar utnytta eigedomen i tråd med eigarinteressa utan ein større planendringsprosess.

Rådmannen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Rådmannen legg til grunn at søknad om endra takvinkel gjeld den delen av bygningen det er planlagt å oppføre påbygg på.

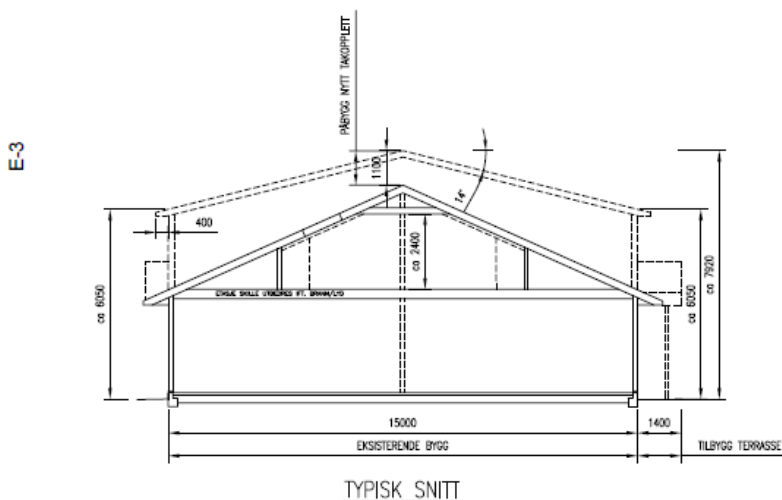
Motteke fasadeteikning mot sørvest syner at det gjeld den midtre delen av 2. etasje.

Utsnitt frå mottekne fasadeteikningar:



Motteke snitteikning syner at taket er tenkt heva med om lag 1,1 meter ved møne og om lag 1,9 meter ved gesims.

Utsnitt frå motteke snitteikning:



Fasadeteikning mot søraust syner at det er planlagt at bygningen skal få 4 ulike takvinklar på denne sida.

Utsnitt frå motteke fasadeteikning:



Rådmannen vurderer at utforminga av påbygget bryt med lokal byggeskikk. Påbygget er avgrensa til ein del av 2. etasjen og vil dermed vere mindre dominerande for naboar enn ei fullstendig utbygging av 2. etasje. Rådmannen vurderer at plasseringa av påbygget gjev ei unaturleg utforming av bygget frå alle sider. Ut frå ei heilskapleg vurdering vil det vere betre å auke høgda i heile 2. etasje, enn berre midtre del av 2. etasje.

Det er her tale om å byggje om delar av eksisterande bygning på gnr. 62, bnr. 66 og 67. Bygningen ligg sentralt i tettstaden Haus. Rådmannen vurderer at storleiken og den sentrale plassering i tettstaden tett opptil fylkesveg og kommunal veg, fører til at tiltaket i stor grad kan påverke korleis ei framtidig områderegulering vil verte utforma i området ved den aktuelle eigedomen. Dette gjeld areal for framtidige bygningar, offentlege grøntområde, vegar, fortau, parkeringsplassar og så bortetter. Dersom det vert gjeve dispensasjon, må kommunen ta omsyn til bygningen ved utarbeiding av områdeplan og vil ikkje stå like fritt som elles ved val av utforming i området.

Rådmannen vurderer at ein dispensasjon vil setje omsynet bak kravet til takvinkel i reguleringsplan vesentleg til side. Sjølv om det er trong om nye bustader i Haus, er ikkje fordelane med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene det er synt til ovanfor.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylt.

Reguleringsplan Haus sentrum del sør, reguleringsføresegn § 2.1 - plankrav

Rådmannen vurderer at det er krav om dispensasjon frå plankravet i reguleringsføresegn § 2.1, jf. plan- og bygningslova § 12-4.

Kommunen har ikkje motteke søknad om dispensasjon frå dette punktet.

Rådmannen sitt vedtak:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå krav til områdeplan for Haus i kommuneplanføresegn punkt 2.28 i arealdelen i kommuneplanen for oppføring av tilbygg og påbygg, og ombygging og bruksendring av 2. etasje i eksisterande bygning på gnr. 62, bnr. 66 og 67, Haus, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-9 nr. 1, jf. § 19-2.

Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå krav til leikeareal i kommuneplanføresegn punkt 2.6 for oppføring av tilbygg og påbygg, og ombygging og bruksendring av 2. etasje i eksisterande bygning på gnr. 62, bnr. 66 og 67, Haus, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 5, jf. § 19-2.

Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå krav til uteopphaldsareal i kommuneplanføresegn punkt 2.11 for oppføring av tilbygg og påbygg, og ombygging og bruksendring av 2. etasje i eksisterande bygning på gnr. 62, bnr. 66 og 67, Haus, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 5, jf. § 19-2.

Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplankart for oppføring av tilbygg og påbygg på gnr. 62, bnr. 66 og 67, Haus, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 2, jf. § 19-2.

Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå takvinkel i reguleringsføresegn § 6, punkt 6.3 for oppføring av påbygg på gnr. 62, bnr. 66 og 67, Haus, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 1, jf. § 19-2."

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 offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). 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.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet 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, ver venleg og referer til saknr.: 18/1005.

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.
9.1.4	Dispensasjon som gjeld plankrav, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.28	17.600,-
9.1.5	Dispensasjon som gjeld krav til leikeareal i kommuneplanføresegn punkt 2.6	12.600,-
9.1.5	Dispensasjon som gjeld krav til uteopphaldsareal i kommuneplanføresegn punkt 2.11	12.600,-
9.1.5	Dispensasjon som gjeld byggegrense i reguleringsplankart	12.600,-
9.1.5	Dispensasjon som gjeld takvinkel i reguleringsføresegn § 6 punkt 6.3	12.600,-
	Totalt gebyr å betala	68.000,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					68.000,-

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. plan- og bygningslova § 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

Hege Eeg
konstituert leiar teknisk forvaltning

Marit Nedreli
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arkoconsult AS
Eigedomsselskapet AS Magne Helland

Postboks 103
Postboks 4

5291
5299

VALESTRANDSFOSSEN
HAUS