

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
070/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	12.06.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	19/516

137/221 Valestrand - oppføring av einebustad - handsaming av 4 klagar

Vedlegg:

137/221 Valestrand - Rammesøknad - oppføring av einebustad - vedtak

137/221 - Klage på vedtak om rammetillatelse

137/221 - Valestrand - Merknader til innsigelse på nabovarsel

137/221 - Valestrand - Klage på vedtak om rammetillatelse

137/221 - Valestrand - Klage på Vedtak

Klage til Osterøy kommune

137/221 - Valestrand - Merknader til naboklager

Merknader til naboklager

137/221 - Valestrand - Søknad om tillatelse til tiltak

_Forside

_Søknadsskjema

A-1

C-1 opprinnelig nabovarsel og merknader

C-2 nabomerknader

D-1

E-1-5

E-6-8

F-1 Redegjørelse

137221 - Søknad om tillatelse til tiltak

Andreas Tveiten

Vedlegg D

Vedlegg E

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Klagarane får ikkje medhald i klagar motteke 11.04.2019, 12.04.2019 og 15.04.2019, vedtak om rammeløyve av 21.03.2019 saknr. 099/19 vert oppretthalde, og klagane vert send til Fylkesmannen i Vestland for handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Grunngjeving:

Det har ikkje kome nye moment i klagane som fører til at kommunen sitt vedtak av 21.03.2019 saknr. 099/19 skal endrast.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 070/19

PL - behandling:

Torunn Åsheim, AP, gjorde framlegg om utsetjing for synfaring.
Framlegget vart trekt før avrøysting.

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - samrøystes vedteke

PL - vedtak:

"Klagarane får ikkje medhald i klager motteke 11.04.2019, 12.04.2019 og 15.04.2019, vedtak om rammeløyve av 21.03.2019 saknr. 099/19 vert oppretthalde, og klagen vert send til Fylkesmannen i Vestland for handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Grunngjeving:

Det har ikkje kome nye moment i klagen som fører til at kommunen sitt vedtak av 21.03.2019 saknr. 099/19 skal endrast.
Sjå i tillegg rådmannen si vurdering."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følge, skal saka vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg handsaming.

Dersom utvalet tek klagen til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 137, bnr. 221, Valestrand.

Tiltakshavar: Daniel Synnevåg.

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS.

Klage 1:

Klagarar: Christine Bergh Olsen og Ole Henrik Olsen.

Klage motteke: 11.04.2019 med endring motteke 15.04.2019.

Klage 2:

Klagar: Elin Rognø.

Klage motteke: 11.04.2019.

Klage 3:

Klagar: Gunvor Myking.

Klage motteke: 11.04.2019.

Klage 4:

Klagar: Terje Svendheim.

Klage motteke: 12.04.2019.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad på gnr. 137, bnr. 221, Valestrand.

Kommunen gav rammeløyve til oppføring av einebustad på gnr. 137, bnr. 221 i vedtak av 21.03.2019 saknr. 099/19. Vedtaket vart send/ekspedert elektronisk den 21.03.2019. Kommunen mottok melding om at ekspederinga var fullført utan feil 21.03.2019. Kommunen mottok kvittering for at vedtaket var lese 22.03.2019 og 23.03.2019.

Kommunen mottok 4 klagar på vedtaket 11.04.2019 og 12.04.2019.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Fossåsen planID 504_68 er definert som byggeområde bustad felt B1 tomt 17.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Klagar

Klage 1

Klagen gjeld mellom anna kotehøgda på bygget, manglande sol- og skuggestudiar, og manglande samsvar mellom nabovarsling og innsend søknad.

Kommunen syner elles til motteken klage.

Klage 2

Klagen gjeld mellom anna tilkomst til byggeområde, sol, sikring, skredfare, feil foto, plassering av murar, manglande avlaup og høgd på bustadhus.

Kommunen syner elles til motteken klage.

Klage 3

Klagen gjeld mellom anna høgd på nybygg, sol- og skuggetilhøve, manglande samsvar mellom nabovarsling og innsend søknad, feil foto, og ansvar for ras/steinsprang/skadar ved sprenging.

Kommunen syner elles til motteken klage.

Klage 4

Klagen gjeld mellom anna sol, skugge og innsynsforhold, og at bustadstorleiken skal reduserast.

Kommunen syner elles til motteken klage.

Merknader

Kommunen sende 30.04.2019 dei mottekne klagane til ansvarleg søkjar og tiltakshavar.

Kommunen mottok 21.05.2019 merknader frå ansvarleg søkjar.

Kommunen syner til mottekne merknader.

Vurdering

Formelle krav

Klage nr. 1 var ikkje undertekna av klagarane og ikkje innsend elektronisk, jf. forvaltningslova § 32, 1. ledd, bokstav b. Kommunen sende difor melding til klagarane i e-post av 11.04.2019. Frist for innsending av retta/utfyllande klage vart sett til 17.04.2019, jf. forvaltningslova § 32, 3. ledd. Kommunen mottok retta klage den 15.04.2019.

Klage nr. 4 var ikkje undertekna av klagarane, men var innsend på e-post. Kommunen legg til grunn at e-post-avsendar er klagar, og har difor ikkje send melding om trong for innsending av retta/utfyllande klage, jf. forvaltningslova § 32, 1. ledd, bokstav b.

Klage nr. 2 og 3 er signert av klagarane, jf. forvaltningslova § 32, 1. ledd, bokstav b.

Rådmannen vurderer at dei mottekne klagane er rettidige, jf. forvaltningslova § 29, 1. ledd.

Klagar

Rådmannen legg til grunn at det i byggesaka ikkje kan klagast på tilhøve som er avgjort i bindande reguleringsplan, jf. plan- og bygningslova § 1-9, 2. ledd, 1. punktum.

Søknad om løyve til tiltak og nabovarsling

Fleire av klagarane har klaga på at det er avvik mellom teikningar i nabovarsling og innsend søknad.

Kommunen mottok 05.03.2019 rammesøknad om løyve til oppføring av ny einebustad på gnr. 137, bnr. 221. Saman med søknaden låg mellom anna kvittering for nabovarsling. Kvitteringslista syner at nabovarslinga var utført i perioden 6.-11. mars 2018.

Rådmannen vurderer at det ikkje er krav om nytt nabovarsel, jf. forskrift om byggesak § 5-2, 3. ledd.

Nabovarslinga var gjennomført av føretaket Byggmester Solberg AS, som 24.05.2018 sende inn søknad om oppføring av einebustad på gnr. 137, bnr. 221, sjå sakID 18/548.

Kommunen vurderte at denne søknaden var mangelfull og sende mangelbrev 15.06.2018, med frist for innsending av tilleggsinformasjon 22.08.2019. Kommunen hadde dialog med ansvarleg søkjar og tiltakshavar, og 31.10.2018 mottok kommunen ein e-post frå ansvarleg søkjar. Vedlegga til e-posten var ikkje mogeleg å opne, og melding om at filene må sendast inn på nytt vart send 01.11.2018. Kommunen venta til 28.12.2018, men sidan søknaden framleis ikkje var fullstendig, gjorde kommunen vedtak om å avvise rammesøknaden, jf. vedtak av 28.12.2018 saknr. 333/18.

Tiltakshavar tok kontakt med føretaket Arkoconsult AS, for å få send inn ny søknad. Arkoconsult AS fekk kopi av alle dokumenta i saka, som òg omfatta nabomerknader og mangelbrev.

Rådmannen vurderte ved handsaming av rammesøknad motteke 05.03.2019 at ny ansvarleg søkjar har justert teikningane for å imøtekomme dei mottekne nabomerknadene. Dette gjeld mellom anna plassering og høgd på mur.

Rådmannen vurderer at dette er i samsvar med plan- og bygningslova § 21-2, 4. ledd, 2. punktum. Kommunen samanlikna teikningane motteke frå føretaket Byggmester Solberg AS og teikningane motteke frå føretaket Arkoconsult AS. Rådmannen vurderer at justeringane mellom anna er gjort for å tilfredsstille krava til innsending av fullstendig søknad, jf. plan- og bygningslova § 21-2, jf. forskrift om byggesak § 5-4, og kommunen sitt mangelbrev av 15.06.2018.

Rådmannen legg til grunn at naboane hadde fått høve til og hadde kome med nabomerknader til tiltaket. Rådmannen vurderer at justeringane som er gjort i samband med innsending av ny

rammesøknad motteke 05.03.2019 er i samsvar med plan- og bygningslova § 21-2, 4. ledd, 2. punktum og kommunen sine krav i brev av 15.06.2018. Rådmannen vurderer at disse justeringane ikkje rører ved naboane sine interesser i negativ retning, sidan flytting av mur er i samsvar med mottekne nabomerknader, og at det dermed ikkje er krav om ny nabovarsling, jf. plan- og bygningslova § 21-3, jf. forskrift om byggesak § 5-2.

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at tidlegare vedtak skal endrast.

Skred og andre naturtilhøve

Klagar syner mellom anna til at avkryssing i søknadsskjema er feil, pga. at fjellet er råtafjell og det er fare for at stein skal rase ned frå fjellskråninga ved arbeid på tomta, t.d. ved skyting.

Ansvarleg søker syner mellom anna til at grunntilhøva på nabotomtene er forhold som tiltakshavar i utgangspunktet ikkje har noko ansvar for å sikre i anleggsperioden. I følgje kartdata (NGU.no og Miljøstatus.no) er det ikkje registrert ustabile grunnforhold på tomta. Tiltakshavar har difor ikkje krav om å utgreie tilhøva nærare. Uansett er tiltakshavar forplikta til å syne omsyn i anleggsperioden og sikre at risiko for skade vert førebygd så godt som mogeleg. Vidare vil grunnentreprenør ha ansvar for at alt grunnarbeid som vert utført på tomta vert gjort på ein sikker, forsvarleg måte.

Rådmannen legg til grunn at ansvarleg søker 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.

Rådmannen legg vidare til grunn ved handsaminga av rammesøknaden at tiltaket skal utførast i samsvar med reglar gjeve i og i medhald av plan- og bygningslova, sjå mellom anna plan- og bygningslova § 28-2 for sikringstiltak ved byggearbeid m.v. Rådmannen vil vidare syne til plan- og bygningslova §§ 28-1 og 29-5 og forskrift om tekniske krav til byggverk § 7-1.

Rådmannen vurderer at både terrenginngrep og andre typar tiltak kan føre til at byggverk, byggegrunn og tilstøytande terreng kan verte meir utsett for skadar på grunn av naturpåkjenningar. Reglane omfattar alle typar tiltak som kan føre til fare for grunnen. Døme på byggearbeid som kan føre til dette er sprengingsarbeid, gravearbeid, fyllingsarbeid og andre typar terrenginngrep. Skjeringar og fyllingar må utførast slik at byggegrunn og tilstøytande terreng får tilfredsstillande tryggleik mot naturpåkjenningar. Reglane gjeld og for eventuelle sikringstiltak som vert etablert utanfor tomta. Reglane omfattar ikkje fare for grunnen der det er naturtilstanden åleine som er årsaka.

Rådmannen legg vidare til grunn at tiltakshavar, har ansvar for at tiltak vert utført i samsvar med dei krav som følgjer av reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, og ansvarlege i byggesaker innestår for at tiltaket vert utført i samsvar med krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. plan- og bygningslova § 23-1, 1. og 2. ledd.

Rådmannen legg vidare til grunn at ansvarleg søker skal identifisere og avklare ansvarsområda for ansvarlege føretak, og sørge for at erklæringar om ansvarsrett er sendt inn til kommunen, jf. forskrift om byggesak § 12-2, bokstav d. Ansvarleg søker skal vidare sjå til at eventuelle sikringstiltak vert prosjektert og utført, jf. plan- og bygningslova § 28-2, jf. forskrift om byggesak § 1-2, bokstav f.

Rådmannen legg til grunn at ansvarsrett tek til å gjelde ved at signert erklæring vert sendt til kommunen, jf. plan- og bygningslova § 23-3, 2. ledd.

Rådmannen legg til grunn at ansvarleg prosjekterande har ansvar for å varsle tiltakshavar og

ansvarleg søkjar dersom prosjekteringa utløyser trong for nødvendige sikringstiltak, jf. plan- og bygningslova § 28-2, og føreta slik prosjektering, jf. forskrift om byggesak § 12-3, bokstav d.

Vidare har ansvarleg utførande ansvar for å gjennomføre prosjekterte sikringstiltak, jf. plan- og bygningslova § 28-2, og melde i frå til ansvarleg søkjar om nødvendig trong for sikringstiltak som ikkje er prosjektert, jf. forskrift om byggesak § 12-4, bokstav e.

Ved rammesøknad er det tilstrekkeleg at fare eller vesentleg ulempe som følgje av natur- eller miljøtilhøve er identifisert og høvet for sikring er utgreidd, jf. forskrift om byggesak § 5-4, 4. ledd, bokstav b.

Rådmannen vurderer at tiltakshavar og ansvarlege føretak har ansvar for å eventuelt prosjektere og utføre nødvendig sikring, jf. plan- og bygningslova § 28-2, jf. plan- og bygningslova § 23-1, 1 og 2. ledd og forskrift om byggesak § 12-2, bokstav d og f, § 12-3 bokstav d og § 12-4 bokstav e.

Rådmannen legg til grunn at kommunen ikkje har gjennomført tilsyn i saka, og difor ikkje har etterspurd dokumentasjon av til dømes prosjekteringsgrunnlag med vidare. Kommunen legg ved sakshandsaminga til grunn at tiltaket oppfyller tekniske krav, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 1. ledd, siste punktum. Rådmannen vurderer at motteken rammesøknad tilfredsstilte krava i forskrift om byggesak § 5-4, 4. ledd, bokstav b.

Rådmannen finn etter ei samla vurdering at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at tidlegare vedtak skal endrast.

Høgda på bygget og soltilhøve

Klagarane syner mellom anna at kotehøgda på einebustaden er for høg og dette fører til dårlegare soltilhøve og skuggar på naboeigedomen.

Ansvarleg søkjar syner mellom anna til at bygget er utforma med tanke på best mogeleg terrengtilpassing, og bygget har kjellar for å sikre ei naturleg plassering av hovudetasje mot veg slik at tilkomst kjem i same høgde som tilkomstvegen. I skrånande terreng er kjellaretasje ei vanleg måte å prosjektere bygg på for å unngå større murar og liknande i framkant av eigedomen. Bygget er delvis inntilfylt mot tilkomstveg for å redusere trongen for større støttemurar i framkant av tomte. Ved å bygge i 2 etasjar vil ikkje nødvendigvis føre til at kotehøgda topp møne vert redusert. Det er ikkje fastsett kotehøgdi i reguleringsplan for byggehøgdi, og tiltaket er i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 29-4, 1. ledd.

Rådmannen kan ikkje sjå at det er krav om utarbeiding av sol- og skuggestudiar i reguleringsplan Fossåsen, og vurderer at det ikkje var ein mangel ved søknaden at dette ikkje var send inn, jf. plan- og bygningslova § 21-2, jf. forskrift om byggesak § 5-4.

I reguleringsføresegn § 2, punkt 2.2 er det fastsett at mønehøgda skal vere maksimum 9,5 meter.

I forskrift om tekniske krav til byggverk er det fastsett i § 6-2, 2. ledd, 2. punktum at "Mønehøyden måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen".

Rådmannen legg til grunn at det er fastsett mønehøgdi i gjeldande reguleringsplan Fossåsen. Rådmannen vurderer at gjennomsnittleg mønehøgdi i rammesøknad motteke 05.02.2019 er i samsvar med gjeldande reguleringsplan Fossåsen, jf. reguleringsføresegn § 2, punkt 2.2, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk § 6-2, 2. ledd, 2. punktum.

Rådmannen legg til grunn at det i byggesaka ikkje kan klagast på tilhøve som er avgjort i bindande reguleringsplan, jf. plan- og bygningslova § 1-9, 2. ledd, 1. punktum.

Når det gjeld plassering av vindauge i kjellar med vidare legg rådmannen til grunn at krav i forskrift om tekniske krav til byggverk skal følgjast, sjå mellom anna § 13-7, og at dette er krav som mellom anna ansvarleg prosjekterande skal følgje, jf. plan- og bygningslova § 23-5, 1. ledd. Kommunen har ikkje ansvar for prosjektering av tiltaket og skal ved handsaminga av søknaden leggje til grunn at tiltaket oppfyller tekniske krav, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 1. ledd, siste punktum. Dersom tiltaket er fullstendig, skal kommunen snarast mogeleg gje løyve til tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 1. ledd, 1. punktum.

Rådmannen vurderer at rammesøknad motteke 05.03.2019 var fullstendig, jf. plan- og bygningslova § 21-2 og forskrift om byggesak § 5-4, og kommunen gav løyve til tiltaket, jf. vedtak av 21.03.2019 saknr. 099/19, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 1. ledd, 1. punktum.

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at tidlegare vedtak skal endrast.

Plassering av murar

Klagar har mellom anna synt til at det ikkje vert godkjent oppføring av murar i grensa. Vanlege krav til avstand frå grenselinja og maksimum høgd på murar må følgjast.

Rådmannen syner til mottekne murprofilar som syner nye natursteinsmurar tilpassa til terrenget med varierende høgd på om lag 1,0 meter og maksimum høgd 2,0 meter.

Rådmannen legg til grunn at eigarar av gnr. 137, bnr. 206 og 207 har gjeve samtykke til oppføring av mur 0 meter frå nabogrensa, jf. motteken naboerklæring. Rådmannen vurderer at kommunen hadde lov til å godkjenne plasseringa av murar, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd, bokstav a.

Rådmannen vurderer at mur mot gnr. 137, bnr. 205 ligg innanfor byggegrensa, jf. mottekne teikningar.

Rådmannen vurderer at mur mot gnr. 137, bnr. 223 ligg 1,0 meter frå nabogrensa, og denne delen av muren er maksimum 1,0 meter høg, jf. mottekne teikningar. Rådmannen vurderer at denne plasseringa er i samsvar reguleringsføresegn § 2, punkt 2.1, 2. punktum og punkt 2.4, siste punktum.

Rådmannen vurderer at plassering av murar er i samsvar med gjeldande reguleringsplan, mottekne naboerklæringar og krav til minsteavstand i plan- og bygningslova med forskrifter, jf. reguleringsføresegn § 2, punkt 2.1, 2. punktum og punkt 2.4, siste punktum.

Rådmannen legg til grunn at det i byggesaka ikkje kan klagast på tilhøve som er avgjort i bindande reguleringsplan, jf. plan- og bygningslova § 1-9, 2. ledd, 1. punktum.

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at tidlegare vedtak skal endrast.

Skråfoto

Klagarane syner mellom anna til at foto i vedtaket er gammalt og ikkje syner eksisterande situasjon.

Rådmannen skulle i samband med handsaming av rammesøknaden mellom anna vurdere om tiltaket var einsarta utforma, jf. reguleringsføresegn § 2, punkt 2.2, siste punktum.

Rådmannen sjekka difor om kommunen hadde tilgjengelege skråfoto over området. Fotoet vart nytta for å synleggjera at kommunen ikkje har stilt krav om einsarta utforming, herunder takform, taktekking og takvinkel, i bustadfelt Fossåsen. Rådmannen kan ikkje sjå at det har noko å seie for vurderinga om skråfotoet er nytt eller ikkje, sidan skråfotoet syner at det er oppført bustadhus på dei

fleste tomtene. Rådmannen vurderer at det ikkje har noko å seie for handsaminga om alle garasjar er med på fotoet eller ikkje, då det i hovudsak var bustadhus kommunen la vekt på ved handsaminga av rammesøknaden.

Kravet om einsarta utforming i reguleringsføresegn § 2, punkt 2.2, siste punktum er ein bør-regel. Sidan regelen ikkje er følgt i tidlegare søknader om oppføring av bustadhus i reguleringsplan Fossåsen, vurderer rådmannen at det ikkje skal leggjast vekt på dette kravet.

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at tidlegare vedtak skal endrast.

Plassering av utstyr og trafikk over naboeigedom

Det er i ein klage mellom anna synt til at anleggsmaskiner, traktorar, lastebilar og betongbilar vert plassert på klagar si tomt.

Rådmannen legg til grunn at kommunal bygningsstyresmakt ikkje skal ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknader, jf. plan- og bygningslova § 21-6.

Rådmannen vurderer at ferdsel over naboeigedom og plassering av utstyr med meir på naboeigedom er eit privatrettsleg tilhøve, som i utgangspunktet er naturleg å avtale privatrettsleg mellom naboar. Dersom tilhøvet er avtalt privatrettsleg og kommunen ikkje mottek konkret søknad om bruk av naboeigedom, ligg tilhøvet utanfor kommunen sitt ansvarsområde, jf. plan- og bygningslova, jf. § 21-6.

Kommunen har heimel til å tillate at nabogrunn vert nytta i nødvendig utstrekning for utføring av byggearbeid, herunder tilkomst, når arbeidet enten ikkje let seg utføre på annan måte, eller andre løysingar etter kommunen sitt skjønn vil medføre vesentleg auka kostnader, jf. plan- og bygningslova § 28-3, 2. ledd.

Rådmannen kan ikkje sjå at kommunen har motteke søknad om tilkomst over naboeigedom eller utføring av byggearbeid på/frå naboeigedom. Rådmannen vurderer at kommunen difor ikkje har gjeve løyve til tilkomst over og arbeid på klagar sin eigedom, jf. plan- og bygningslova § 28-3, 2. ledd, jf. § 20-2, 1. ledd.

Rådmannen vurderer at eventuell ferdsel over naboeigedom og plassering av utstyr med meir på naboeigedom i dette tilfellet difor er eit privatrettsleg tilhøve som kommunen ikkje skal avgjere, jf. plan- og bygningslova § 21-6.

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at tidlegare vedtak skal endrast.

Avlaup

Det er i ein klage mellom anna synt til at det manglar informasjon om avlaup frå nytt bustadhus.

I rammesøknad motteke 05.03.2019 er det opplyst at eigedomen skal knytast til offentleg vatn og avlaup, og at søknad om tilkopling vil verte innsend i samband med igangsetjingssøknaden.

I søknadsskjemaet er det avkryssa for at vassforsyning til tomta skal vere frå offentleg vassverk, jf. plan- og bygningslova § 27-1, og at avlaup frå tomta skal vere til offentleg avlaupsanlegg, jf. plan- og bygningslova § 27-2.

Kommunen la motteken informasjon til grunn for handsaminga av rammesøknaden, jf. forskrift om byggesak § 5-4, 4. ledd, bokstav c.

Rådmannen kan ikkje sjå at det stemmer at det manglar informasjon om avlaup frå nytt bustadhus ved handsaming av rammesøknad.

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at tidlegare vedtak skal endrast.

Synfaring

Det er i klagen mellom anna synt til at kommunen ikkje har føreteke synfaring.

Rådmannen legg til grunn at kravet til kommunen si handsaming av søknader om løyve til tiltak er fastsett i plan- og bygningslova § 21-4 og forskrift om byggesak kapittel 6. Det føreligg ikkje lovkrav om synfaring før kommunen handsamar søknader om løyve til tiltak. Det er derimot fastsett at kommunen skal snarast mogeleg, og seinast innan den fristen som framgår av plan- og bygningslova § 21-7 gje løyve til tiltaket. Rådmannen vurderer at dersom kommunen skal gjennomføre synfaring i alle saker før det vert gjeve løyve til tiltaka, vil kommunen bruke vesentleg lengre tid på sakshandsaminga, noko som vil medføre store problem med å halde lovfaste fristar utan å auke talet på tilsette i same omfang, og lengre sakshandsamingstid i kvar enkelt sak med påfølgjande auke av gebyret.

Rådmannen vurderer at mottekne teikningar av tiltaket, situasjonsplan, fasadeteikningar og snitteikningar er i samsvar med krava i forskrift om byggesak § 5-4. Terrengprofilane syner både eksisterande og nytt terreng på gnr. 137, bnr. 221, og i tillegg eksisterande terreng og omriss av eksisterande bustadhus på naboeigedom.

Rådmannen vurderer at det ikkje var nødvendig å gjennomføre synfaring for å handsame den mottekne rammesøknaden.

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at tidlegare vedtak skal endrast.

Konklusjon

Rådmannen rår til at vedtak av 21.03.2019 saknr. 099/19 vert oppretthalde, og klagane vert send til Fylkesmannen i Vestland for handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.

Reguleringsføresegner Fossåsen:

<https://www.nordhordlandskart.no/WebServices/generic/Media.aspx/Download?&uuid=dd6e0284-a0a5-4d90-b92a-1495e1333100>