



Fylkesmannen i Vestland
Postboks 7310
5020 BERGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 19/1331 - 20/6427

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

Dato:
26.03.2020

Oversending av søknad til uttale - gbnr 62/14 Haus - Søknad om dispensasjon - fasadeendring og tak over uteplass

Tiltak: Søknad om dispensasjon - fasadeendring og tak over uteplass
Byggjestad: Gbnr: 62/14
Tiltakshavar: Veås Eiendom AS

Saka gjeld søknad om dispensasjon for fasadeendring og tak over uteplass på gnr. 62 bnr. 14.

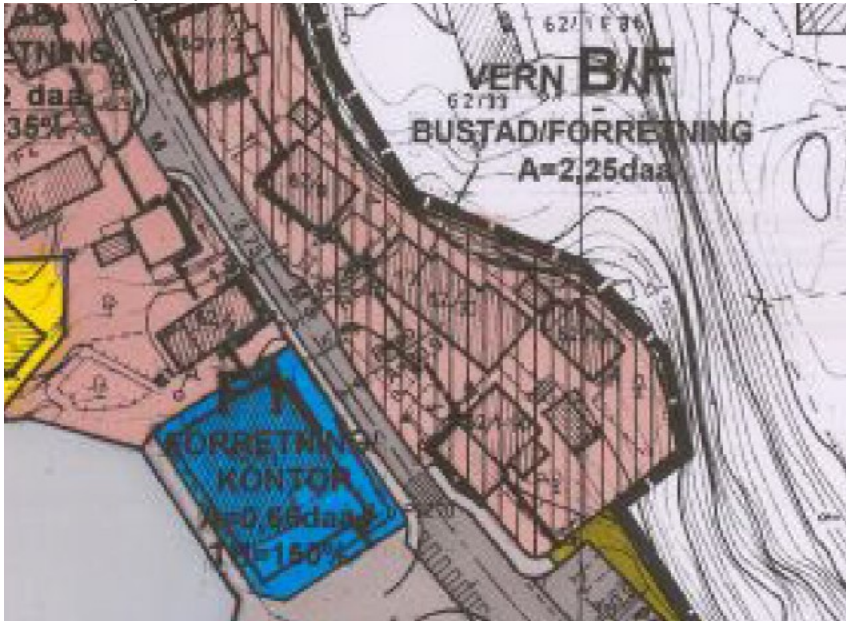
Matrikkelen syner at gnr. 62 bnr. 14 har slike eigedomsgrenser (eigedomen er merka med raud farge):



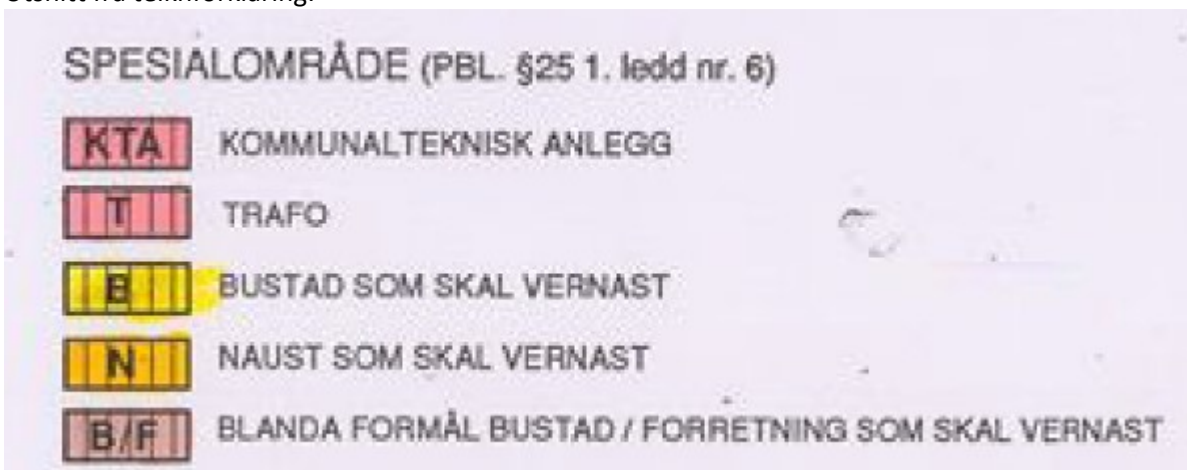
Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Haus sentrum del sør planID 504_27 er definert som spesialområde, blanda føremål bustad/forretning som skal vernast – VERN B/F.

Utsnitt frå plankart:



Utsnitt frå teiknforklaring:



Utsnitt frå reguleringsføresegn – spesialområde:

9.2 Verneområde

9.2.1 Eksisterande bygg og anlegg innanfor spesialområdet vern (VERN B, VERN N 1 og N 2 samt VERN B/F) skal ikkje rivast.

9.2.2 Innanfor verneområda kan eksisterande bygg setjast i stand ved å nytta same målestokk, takform, fasadar, inndeling av vindauge, utforming av dører og vindauge samt materialbruk som i opphavlege bygg.

9.2.3 Eksisterande anlegg med støttemurar, portar, gjerde, køyre- og gangareal og hageanlegg skal og takast vare på.

9.2.4 Nye bygg, tilbygg og innhegningar innpassast i heilskapen i det einskilde verneområde med omsyn til storleik, form, materialbruk og farge. Ved totalskade etter brann eller tilsvarande, kan nybygg setjast opp med same krav til innpassing som nemnt i 2. ledd.

9.2.5 Før det faste planutvalet kan gje byggeløyve, skal det liggje føre uttale frå fylkeskonservatoren.

Tiltak

Kommunen mottok 27.05.2019 melding om bygning eller tilbygg som er unnateke søknadsplikt.

Matrikkelførar vurderte at tiltaket ikkje var plassert innanfor eigedomsgrensene til gnr. 62, bnr. 14. Tiltakshavar fekk i brev av 26.06.2019 krav om innsending av tilleggsdokument. Frist for tilbakemelding vart sett til 30.08.2019.

Kommunen mottok ikkje dokumenta innan fristen og saka vart overført til byggesaksavdelinga.

Kommunal bygningsstyresmakt vurderte mellom anna at tiltaket var i strid med gjeldande reguleringsplan, og sende førehandsvarsel i brev av 03.10.2019. Frist for retting, uttale og eventuell søknad vart sett til 07.11.2019.

I e-post av 23.10.2019 synte tiltakshavar mellom anna til at grensene i situasjonskartet ikkje var i samsvar med etablert oppfatning av grenselinjene. Vidare vurderte tiltakshavar at tiltaka som var søknadspliktige og som var søkt om var skråtak over den delen av skiljeveggen som er 2,63 m lang, og forlenging av uteplass.

Kommunen sende e-post til tiltakshavar 29.10.2019. Kommunen synte til at det ikkje var motteke søknad om oppføring av skråtak og forlenging av uteplass. Kommunen synte vidare til at det ikkje var motteke søknad om dispensasjon for endra fasade med meir, jf. gjeldande reguleringsplan. Ny frist for retting, uttale og eventuell søknad vart sett til 29.11.2019.

I e-post av 31.10.2019 synte tiltakshavar mellom anna til at det er rett at det ikkje er søkt om dispensasjon, og legg til at han oppfattar at eigedomsgrensene er ok.

Kommunen sende e-post til tiltakshavar 01.11.2019. Kommunen synte til utsnitt frå foto/teikning motteke 27.05.2019 og skreiv at innsetjing av dør der det er eit vindauga og innsetjing av nytt vindauga er fasadeendringar. Innanfor verneområde kan eksisterande bygg setjast i stand ved å nytta same målestokk, takform, fasadar, inndeling av vindauge, utforming av dører og vindauge, og materialbruk som i opphaveleg bygg, jf. reguleringsføresegn § 9, nr. 9.2.2. Kommunen vurderer at fasadeendringa som er synt på motteke foto/teikning er i strid med reguleringsføresegn § 9 nr. 9.2.2, sidan teikningane syner at det ikkje er nytta/skal nyttast same fasadar og inndeling av vindauge som tidlegare. Det er dermed krav om dispensasjon for fasadeendringar, oppføring av tak og skiljevegg. Når det gjeld eigedomsgrensar er det ikkje nok at eigar av gnr. 62, bnr. 14 sender inn teikningar av kvar grensene skal gå. Det må liggje ved signatur frå eigarar av gnr. 62, bnr. 1, 15, 16 og 52, som stadfestar at alle er einige om kvar grensene går.

I e-post av 05.11.2019 skreiv tiltakshavar mellom anna at han ikkje har informert om at det vart endringar på vedlagte skisse som kommunen har sendt og at vindauga til høggre på skissa ikkje skal setjast inn. Når det gjeld vindauga til venstre, som erstattast av dør, oppfatta han det slik at så lenge det var same breidde som på døra som på vindauga, så var det ikkje søknadspliktig.

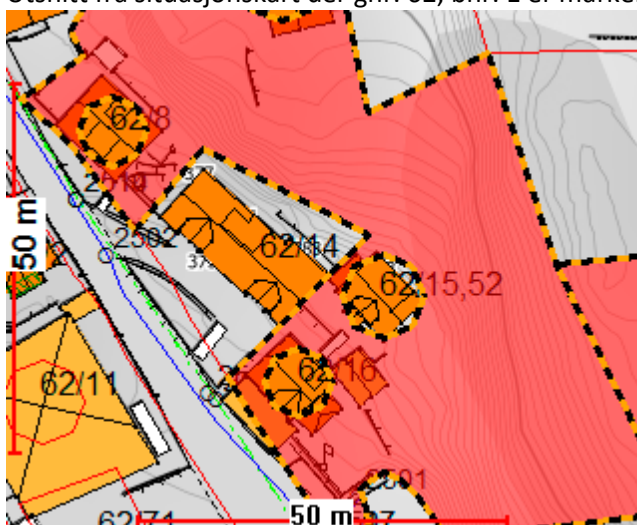
Kommunen sende e-post til tiltakshavar 11.11.2019, Kommunen synte til at bileta som kommunen sende utsnitt av var bilete som kommunen mottok 27.05.2019 frå eigar og tiltakshavar Veås eiendom AS. I

dokumentet som kommunen mottok 27.05.2019 står det at saka mellom anna gjeld «fasadeforandring». Sjølv om det er fritak for søknadsplikt etter plan- og bygningslova § 20-1, jf. plan- og bygningslova § 20-5 og forskrift om byggesak § 4-1, kan det vere krav om dispensasjon frå gjeldande plan, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Tiltakshavar er ansvarleg for at tiltak etter plan- og bygningslova § 20-5 vert utført i samsvar med dei krava som følgjer av reglar gjeve i eller i medhald av lov, jf. plan- og bygningslova § 20-5, siste ledd. I dette tilfellet er fasadeendring i strid med gjeldande plan, og det er krav om dispensasjon frå gjeldande reguleringsføresegn § 9, nr. 9.2.2.

I ny e-post av 05.11.2019 skreiv tiltakshavar mellom anna at gnr. 62 bnr. 1 ikkje er rørt og at det ikkje er nødvendig med stadfesting frå dei.

Kommunen synt i e-post av 11.11.2019 til at registrert matrikkelinformasjon og kart syner at gnr. 62, bnr. 14 grensar til gnr. 62, bnr. 1, og ei fastsetjing av grensa til gnr. 62, bnr. 14 vil dermed mellom anna involvere gnr. 62, bnr. 1 for grenselina mot nordvest, nordaust og søraust.

Utsnitt frå situasjonskart der gnr. 62, bnr. 1 er markert med raud farge:



Kommunen legg ut frå eksisterande dokument til grunn at grenselinene til gnr. 62, bnr. 14 rører ved grensa til gnr. 62, bnr. 1.

I e-post av 15.11.2019 ber tiltakshavar om lengre frist.

Kommunen endrar frist for innsending av søknad til 10.01.2020.

I dokument motteke 20.01.2020 ligg det ved stadfesting frå nokre naboar om at dei innteikna grenselinjene er rett.

I e-post av 12.02.2020 ber tiltakshavar om lengre frist.

Kommunen endrar frist for innsending av fullstendig søknad til 31.03.2020.

I dokument motteke 11.03.2020 ligg kopi av brev frå Opplysningsvesenets fond av 19.02.2020.

Opplysningsvesenets fond skriv at grensa som det er uklarheit om, ser ut til å røre grensa mellom areal som er seld frå gnr. 62 bnr. 1. Med atterhald om at dei ikkje har tilgang til arkivmateriale, og under føresetnad av samtidig aksept frå eigarane av gnr. 62 bnr. 15 og gnr. 62 bnr. 16, stadfestar dei at dei aksepterer den etablerte oppfatninga av grensa mot gnr. 62 bnr. 14, som synt på vedlagt kart.

Kommunen fekk ikkje kopi av det vedlagte kartet som Opplysningsvesenets fond synt til i brev av 19.02.2020.

Kommunen syner i e-post av 11.03.2020 til at det er krav til innsending av søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegn § 9 nr. 9.2.2, jf. plan- og bygningslova § 19-1. Ny frist for innsending av fullstendig søknad vert sett til 30.04.2020.

I e-post av 19.03.2020 lurar tiltakshavar mellom anna på kva dokument som no manglar.

Kommunen syner til kvar skjema for søknad om dispensasjon ligg på kommunen si nettside.

I e-post av 25.03.2020 ligg det ved søknad om dispensasjon for fasadeendring og tak over uteplass. Det er kryssa av for at teikningar og situasjonsplan er innsendt tidlegare.

Kommunen legg difor til grunn at alle situasjonskart, foto, teikningar og skisser motteke 27.05.2019 og 28.10.2019 skal leggjast til grunn for handsaminga. Vidare skal dokument som gjeld eigedomsgrensene motteke 20.01.2020 og 11.03.2020 leggjast til grunn for handsaminga.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon for fasadeendring og tak over del av uteplass.

Kommunen syner til dispensasjonssøknad motteke 26.03.2020 og situasjonskart, foto, teikningar og skisser motteke 27.05.2019 og 28.10.2019, jf. informasjon i dispensasjonssøknaden.

Veglova

Gjeldande reguleringsplan syner byggegrense mot fylkesveg.

Kommunen legg til grunn at tiltaket ikkje er søkt plassert i strid med byggegrensa mot offentleg veg.

Frist

Frist for uttale/handsaming er 4 veker frå oversendinga, jf. plan- og bygningslova § 21-5, (3), jf. forskrift om byggesak § 6-2.

Med helsing

Hege Eeg
einingsleiar

Marit Nedreli
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

62/14 - Haus Prestegård - Melding bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt

1+SV+_186087.pdf

Førebels svar med trong for tilleggsdokumentasjon - gbnr 62/14 Haus Prestegard

6214 Haus - Gjeld fasadeendring, oppføring av tak og skiljevegg

Grense mellom 62/15 og 62/14

Gjeld grense mellom 62/15 og 62/14

Skisse

62/14 - gjeld tiltak - sakID 19/1331

62/14 - gjeld tiltak - sakID 19/1331

62/14 - gjeld tiltak - krav om dispensasjon

62/14 - gjeld tiltak - sakID 19/1331

62/14 - gjeld tiltak - sakID 19/1331

62/14 - gjeld grenser - sakID 19/1331

Vedlegg:

62/14 - gjeld frist for innsending av søknad - sakID 19/1331
62/14 - tilleggsdokumentasjon
62/14 - Ny frist for innsending av søknad - sakID 19/1331
62/14 - Haus Prestegard - vedlagt svar frå Opplysningsvesenets Fond
62/14 - gjeld frist for innsending av søknad - sakID 19/1331
62/14 gjeld krav til søknad
62/14 - Søknad om dispensasjon
62-14 - Søknad om dispensasjon
62-14 plan 1-1000
62-14 plan 1-5000
62-14 ortofoto 1-1000
62-14 ortofoto 1-5000

Mottakarar:

Fylkesmannen i Vestland	Postboks 7310	5020	BERGEN
Statens Vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Vestland Fylkeskommune	Postboks 7900	5020	BERGEN