



Veås Eiendom AS  
c/o Alf Hansen Fjordgata 16A  
7010 TRONDHEIM

Referansar:  
Dykkar: Alf Hansen  
Vår: 19/1331 - 20/8852

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

Dato:  
04.05.2020

## 62/14 Haus - Søknad om dispensasjon - fasadeendring og tak over uteplass - vedtak

**Administrativt vedtak. Saknr: 159/20**

**Tiltakshavar:** Veås Eiendom AS  
**Søknadstype:** Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

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

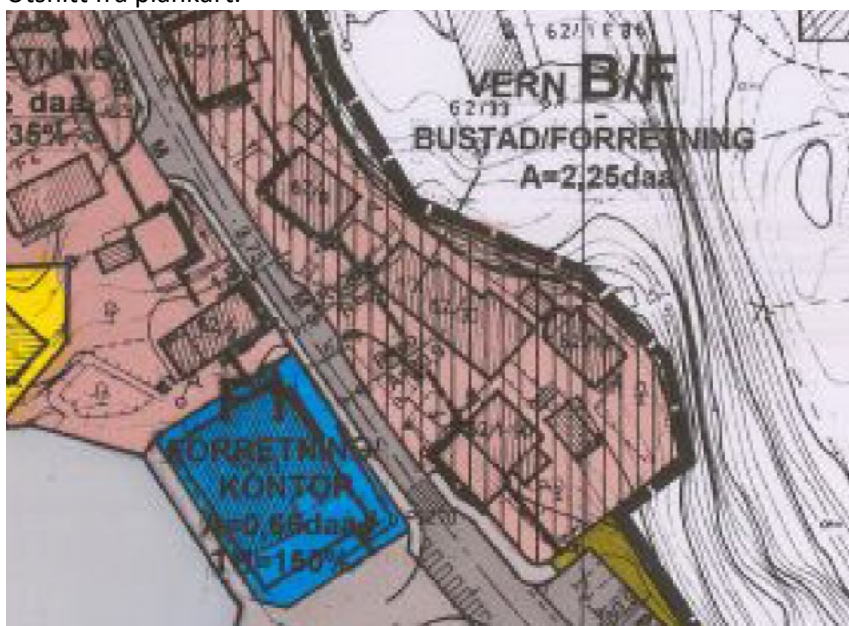
Matrikkelen syner at gnr. 62 bnr. 14 har slike eigedomsgrenser (eigedomen er merka med raud farge):



### 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:

SPESIALOMRÅDE (PBL. §25 1. ledd nr. 6)	
<b>KTA</b>	KOMMUNALTEKNISK ANLEGG
<b>T</b>	TRAFØ
<b>E</b>	BUSTAD SOM SKAL VERNAST
<b>N</b>	NAUST SOM SKAL VERNAST
<b>B/F</b>	BLANDA FORMÅL BUSTAD / FORRETNING SOM SKAL VERNAST

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 vindauga, utforming av dører og vindauga, og materialbruk som i opphavelog 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 vindauga 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.

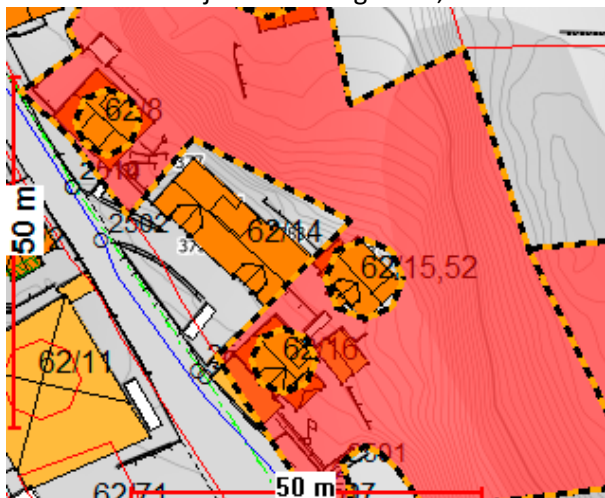
Kommunen sende e-post til tiltakshavar 11.11.2019, Kommunen synte til at bileta som kommunen sende utsnitt av var bilete som kommunen mottok 27.05.2019 frå eigar og tiltakshavar Veås eiendom AS. I dokumentet som kommunen mottok 27.05.2019 står det at saka mellom anna gjeld «fasadeforandring». Sjølv om 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 synte 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.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Kommunen sende saka til uttale til Fylkesmannen i Vestland, Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune.

Vestland fylkeskommune har i brev av 07.04.2020 kome med kulturminnefagleg fråsegn.

Utdrag frå kulturminnefagleg fråsegn:

*"Haus sentrum er ein del av kyrkjestaden Haus som har regional og nasjonal kulturminneverdi. Mellomalderkyrkjegarden er freda etter kulturminnelova, mens resten av Haus sentrum er regulert til vern etter plan- og bygningslova for å sikre kulturminneinteressene."*

*"Seksjon for kulturarv kan ikkje sjå at det føreligg god nok dokumentasjon som skildrar kva konsekvensar det omsøkte tiltaket vil få for sjølve bygningen som kulturminne og for kulturmiljøet i Haus sentrum. Det er difor ikkje mogleg for oss å vurdere dispensasjonssøknaden."*

*Då bygning er eldre enn 1850 er tiltaket meldepliktig, jf, kml § 25. Kommunen pliktar å sende søknad av ikkje freda byggverk eller anlegg oppført før 1850 til fylkeskommunen seinast fire veker før søknaden vert avgjort."*

### *Konklusjon*

*Vi forstår at det omsøkte tiltaket allereie er gjennomført. Vi ber difor om å få tilsendt dokumentasjon som viser kva som er gjort, for å kunne vurdere dispensasjonssøknaden og gje råd om tilbakeføring eller tilpassing som tar omsyn til regionale kulturminneinteresser og som er i tråd med reguleringsføresegnene."*

Kommunen vidare sender brev av 07.04.2020 frå Vestland fylkeskommune til tiltakshavar med krav om å senda dokumentasjon til Vestland fylkeskommune som syner kva arbeid som er gjort.

Kommunen har motteke e-post av 21.04.2020 frå Vestland fylkeskommune om at tiltakshavar har send e-post til dei den 05.04.2020. Dei gjer merksam på at dei vurderer at saka ikkje er tilstrekkeleg opplyst. Dei har i tillegg send kopi av motteken e-post frå tiltakshavar.

## **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 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 rammes, 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 samheng 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.

Rådmannen vurderer at kommunen ikkje har motteke fullstendige teikningar som syner eksisterande tiltak og nytt tiltak. Det manglar tilfredsstillande situasjonsplan, planteikning, fasadeteikningar og snitteikningar. Kommunen har motteke nokre foto som det er skrive og teikna på, men det manglar fullstendige måleverdige teikningar.

Kommunen har ikkje motteke dokumentasjon som syner at oppføring av tiltak er i samsvar med plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd. Dersom eigedomsgrensene i kartet ikkje er riktige, må eigar ta kontakt med matrikkelansvarleg i kommunen og få informasjon om kva som skal til for å få lagt inn eventuelle retta eigedomsgrensar. Det kan vere krav om oppmåling, jf. matrikkellova § 6.

Kommunen har ikkje motteke dokumentasjon som syner at tiltakshavar har dei privatrettslege rettane som søknaden føreset, jf. plan- og bygningslova § 21-6.

Rådmannen vurderer at omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå vert vesentleg sett til side.

Rådmannen vurderer at ulempene med å gje dispensasjon er klårt større enn fordelane.

Kommunen har ikkje motteke fullstendig søknad om løyve til tiltak, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-2, jf. forskrift om byggesak § 5-4.

Vestland fylkeskommune har kome med negativ uttale til dispensasjonssøknaden. Det manglar dokumentasjon frå tiltakshavar, og oppmoding om å sende inn tilleggsdokumentasjon har ikkje ført til at kommunen og fylkeskommunen har motteke meir eller betre dokumentasjon om tiltaket.

Kommunen legg til grunn at tiltakshavar og eigar av gnr. 62 bnr. 14 Veås eiendom AS er ein profesjonell part, som har fått mange sjansar til å sende inn dispensasjonssøknad og søknad om løyve til tiltak med vedlegg til kommunen. Tiltakshavar har i tillegg fått høve til å sende dokumentasjon direkte til Vestland fylkeskommune. Dokumenta som vart sendt til Vestland fylkeskommune ser ut til å vere kopi av ein del dokument som tidlegare har vore sendt til Osterøy kommune, og nokre dokument som kommunen har sendt til tiltakshavar.

Tiltakshavar er ansvarleg for at tiltak vert utført i samsvar med dei krava som følgjer av reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. plan- og bygningslova § 23-1, 1. ledd. For tiltak som er omfatta av

plan- og bygningslova § 20-3, pliktar tiltakshavar å vidareføre sitt ansvar til ansvarlege føretak, jf. plan- og bygningslova § 23-1, 3. ledd. På dei områda av tiltaket som ikkje er tilstrekkeleg dekkja med ansvarlege føretak, har tiltakshavar ansvaret åleine, jf. plan- og bygningslova § 23-1, 3. ledd.

### **Konklusjon**

Kommunen gjev ikkje dispensasjon til fasadeendring av eksisterande bygning på gnr. 62, bnr. 14 Haus.

Kommunen gjev ikkje dispensasjon til oppføring av levegg og tak over uteplass ved eksisterande bygning på gnr. 62, bnr. 14 Haus.

Kommunen har ikkje motteke fullstendig søknad om løyve til tiltak, jf. plan- og bygningslova § 21-2, jf. forskrift om byggesak § 5-4.

Før det eventuelt kan gjevast løyve til oppføring av levegg og tak over uteplass må det haldast oppmålingsforretning, dersom eigedomsgrensa ikkje kan klarleggjast på annan måte, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 5. ledd, bokstav a.

### **Rådmannen sitt vedtak:**

**"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå reguleringsplan for Haus sentrum del sør planID 504\_27 spesialområde, blanda føremål bustad/forretning som skal vernast – VERN B/F reguleringsføresegn § 9 punkt 9.2, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, for fasadeendring av eksisterande bygning på gnr. 62 bnr. 14 og oppføring av levegg og tak over uteplass ved eksisterande bygning på gnr. 62 bnr. 14."**

### **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 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 klaga 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. Det er høve til å be om utsett iverksetjing, jf. forvaltningslova § 42, 1. ledd. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

### **Til orientering**

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 19/1331.

### **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.
9.1.5	Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan Haus sentrum del sør	9.600,-
	<b>Totalt gebyr å betala</b>	<b>9.600,-</b>

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					9.600,-

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  
einingsleiar

Marit Nedreli  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### Mottakar:

Veås Eiendom AS

c/o Alf Hansen Fjordgata 16A 7010 TRONDHEIM