

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
062/20	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	26.08.2020

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	19/1331

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

Vedlegg:

62/14 Haus - Klage på vedtak

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

Kulturminnefagleg fråsegn - Søknad om dispensasjon, fasadeendring og tak over uteplass - Gnr 62 bnr 14, Osterøy kommune

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

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

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

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen sitt vedtak av 04.05.2020 saksnr. 159/20 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje teke til fylgje. Saka vert send til Fylkesmannen i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Plan- og kommunalteknisk utval - 062/20

PL - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - samrøystes vedteke (1H,1AP,1SP,1FRP,1MDG)

PL - vedtak:

"Kommunen sitt vedtak av 04.05.2020 saksnr. 159/20 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje teke til fylgje. Saka vert send til Fylkesmannen i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

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

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

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 62 bnr. 14.

Tiltakshavar/eigar: Veås eiendom AS v/Alf Hansen.

Klagar: Veås eiendom AS v/Alf Hansen.

Saka gjeld

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

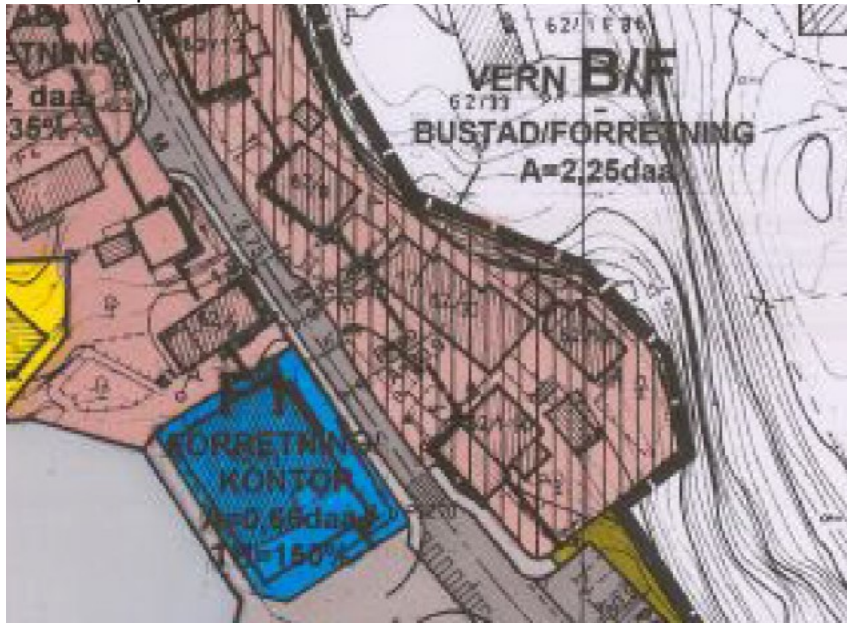
Matrikkelen syner at gnr. 62 bnr. 14 har slike eigedomsgrenser (eigedomen er merka med raud farge):



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)	
KTA	KOMMUNALTEKNISK ANLEGG
T	TRAFO
E	BUSTAD SOM SKAL VERNAST
N	NAUST SOM SKAL VERNAST
B/F	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.

Handsaming

Kommunen har i vedtak av 04.05.2020 saknr. 159/20 gjort fylgjande 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."

Klage

Alf Hansen har i e-post av 14.05.2020 klaga på vedtaket.

Det er i klagen mellom anna synt til at han ikkje har grunngjeve kvifor tiltaka vart gjennomført og innsende teikningar er mangelfulle.

Skiljeveggen er ei fornying av den gamle skiljeveggen, og han er plassert på same stad som den gamle skiljeveggen. Han og naboane har lik oppfatning av kvar grensa går, og det er ynskje om å gjennomføre kartforretning over eigedomen for å fastleggje eigedomsgrensene.

Innsetjing av dør der det tidlegare var eit vindauga og forlenging av veranda er gjort for å forbetre tilgjenget til uteplassen.

Når kartforretninga over eigedomen er halde vil han sende inn ny dispensasjonssøknad med nye teikningar.

Kommunen syner elles til motteken klage.

Vurdering

Rådmannen legg til grunn at klagar i e-post av 12.05.2020 mellom anna har synt til at søknaden var mangelfull, og at dette gjeld teikningar, grunngjeving og oppmåling av eigedomsgrenser.

I e-post av 14.05.2020 har klagar mellom anna kome med ei grunngjeving for innsetjing av dør og forlenging av veranda. Det er vidare synt til at teikningane er mangelfulle og at han ynskjer kartforretning over eigedomen for å få fastlagt eigedomsgrensene.

Eigedomsgrenser

Sidan det i klagen mellom anna er synt til at det er ynskje om å halde kartforretning over eigedomen for å få klarlagt eigedomsgrensene, vurderte kommunen at tiltakshavar skulle få høve til å sende inn krav om retting av feil og manglar i matrikkelen og/eller rekvisisjon av oppmålingsforretning før klagesaka vart handsama. Dette fordi det kan vere avgjerande for kommunen si vurdering av oppføring av levegg og tak over uteplass ved eksisterande bygning på gnr. 62 bnr. 14. Frist for innsending av fullstendig krav om kartretting og/eller rekvisisjon av oppmålingsforretning vart sett til 30.06.2020.

Rådmannen kan ikkje sjå at det i klagen er motteke nye dokument som syner at tiltakshavar har dei privatrettslege rettane som søknaden føreset, jf. plan- og bygningslova § 21-6. Det er heller ikkje motteke krav om kartretting og/eller rekvisisjon av oppmålingsforretning innan den fastsette fristen.

Rådmannen kan ikkje sjå at det er motteke nye dokument eller argument som fører til at tidlegare

vurdering og konklusjon skal endrast. Klagar får ikkje medhald på dette punktet og tidlegare vedtak i saka vert ikkje endra.

Teikningar

Det er i klagen synt til at teikningane er mangelfulle.

Rådmannen kan ikkje sjå at det saman med klagen er motteke nye teikningar. Kommunen har dermed ikkje motteke nye dokument som fører til at tidlegare vurdering og konklusjon skal endrast. Klagar får ikkje medhald på dette punktet og tidlegare vedtak i saka vert ikkje endra.

Grunngjeving av dispensasjonssøknad

Det er i klagen kome med ei grunngjeving for fasadeendringa og utvidinga av verandaen.

Utsnitt frå ortofoto 2011:



Rådmannen legg til grunn at eigedomsgrensa mot søraust går langs fasaden til eksisterande bygning på gnr. 62 bnr. 14., jf. eigedomskart og ortofoto.

Rådmannen vurderer at grunngjevinga dermed må supplerast med dokumentasjon som syner at arealet der verandaen/utearealet ligg høyrer til eigedomen. Sidan dette manglar vurderer rådmannen at det ikkje føreligg ny dokumentasjon som fører til at tidlegare vurdering og konklusjon skal endrast. Klagar får ikkje medhald på dette punktet og tidlegare vedtak i saka vert ikkje endra.

Konklusjon

Rådmannen rår til at kommunen sitt vedtak av 04.05.2020 saksnr. 159/20 vert oppretthalde, klagen vert ikkje teke til fylgje og saka vert send til Fylkesmannen i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.

