



OSTERØY KOMMUNE

Teknisk forvaltning

Veås Eiendom AS c/o Alf Hansen
Postboks 11
5286 HAUS

Referanser:
Dykkar: Alf Hansen
Vår: 19/1331 - 20/24781

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

Dato:
03.11.2020

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

Administrativt vedtak: Saknr: 414/20

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 62 bnr. 14.

Søkjjar/tiltakshavar/heimelshavar: Veås eiendom AS v/Alf Hansen.

Saka gjeld

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

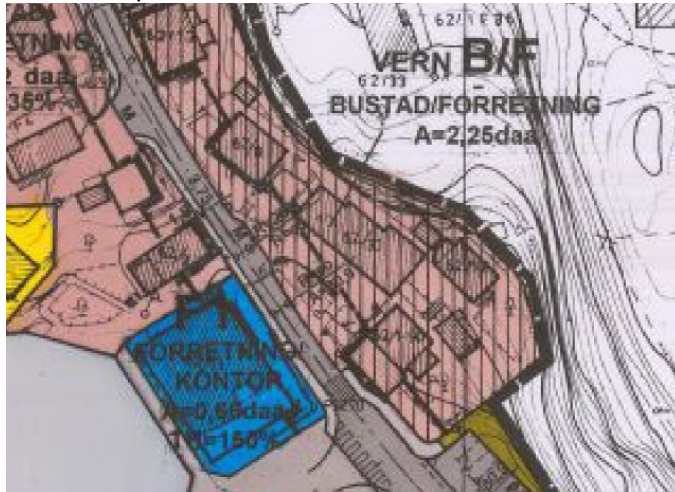
Matrikkelen syner at gnr. 62 bnr. 14 har slike eigedomsgrenser (eigedomen er merka med raud farge):



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)	
KT	KOMMUNALTEKNISK ANLEGG
T	TRAFØ
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 einskilte 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.

VURDERING

Tidlegare vedtak i saka er oppheva, jf. Fylkesmannen i Vestland sitt vedtak av 31.10.2020.

Saka skal difor handsamast på nytt.

Rettleiingsplikt

Fylkesmannen har mellom anna synt til at kommunen har rettleiingsplikt, jf. forvaltningslova § 11.

Kommunen legg til grunn at kommunen si rettleiingsplikt i plan- og bygningslova delvis er avgrensa av reglane om ansvar i byggesaker. Ansvarleg søkjar "har ansvar for at søknaden inneholder nødvendige opplysninger for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av" plan- og bygninglova, jf. plan- og bygningslova § 23-4, 1. ledd.

Ansvarleg prosjekterande har "ansvar for at tiltaket prosjekteres i samsvar med" plan- og bygningslova, jf. plan- og bygningslova § 23-5.

Innsendar av søknaden er føretaket Veås eiendom AS. Føretaket er ein profesjonell part, der kommunen legg til grunn at føretaket kjenner regelverket og krav til dokumentasjon ved innsending av søknad. Kommunen si plikt til å rettleie er dermed ikkje like stort som ovanfor private partar utan kjennskap til regelverket.

Kommunen har i førehandsvarsel av 03.10.2019 synt til gjeldande eigedomsgrenser, gjeldande reguleringsplan og krav til dispensasjon.

Kommunen har presisert krava i e-postar av 29.10.2019, 01.11.2019, 11.11.2019, 11.03.2020 og 19.03.2020. Kommunen har i tillegg gjeve utsett frist for innsending, sjå e-postar av 15.11.2019 og 12.02.2020. Kommunen har vidare gjeve rettleiing i e-post av 22.04.2020.

Kommunen vurderer at rettleiingsplikta i forvaltningslova § 11 er oppfylt.

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.

Det vert vidare synt til utfyllande grunngjeving i klage motteke 14.05.2020.

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 reguleringsføresegnene."

Kommunen vidaresende 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.

Det manglar teikningar og situasjonsplan, og før- og etter-situasjon kjem ikkje fram.

Dispensasjonssøknaden inneheld ikkje nok opplysingar for at kommunen skal kunne gje dispensasjon til tiltaket.

Teikningar

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.

Plassering

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 eigedomsgrenser. Det kan vere krav om oppmåling, jf. matrikkellova § 6.

Privatrettslege rettar

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

Søknad

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 send til Osterøy kommune, og nokre dokument som kommunen har send 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.

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.

Konklusjon

Kommunen vurderer at tiltakshavar ikkje har dei privatrettslege rettane som søknaden føreset, og søknaden vert avvist, jf. plan- og bygningslova § 21-6.

Søknad om løyve til tiltak, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-2, jf. forskrift om byggesak § 5-4, er ikkje fullstendig, og søknaden vert avvist, jf. plan- og bygningslova § 21-2, 1. ledd.

Søknad om dispensasjon er ikkje tilstrekkeleg opplyst, jf. e-post av 21.04.2020 frå Vestland fylkeskommune. Det manglar teikningar og situasjonsplan, og før- og etter-situasjon kjem ikkje fram. Dispensasjonssøknaden inneheld ikkje nok opplysingar for at kommunen skal kunne vurdere og gje dispensasjon til tiltaket. Dispensasjonssøknaden vert difor avvist, jf. plan- og bygningslova § 21-2, 1. ledd, jf. § 19-1.

Rådmannen sitt vedtak:

"Kommunen vurderer at tiltakshavar ikkje har dei privatrettslege rettane som søknaden føreset, og søknaden vert avvist, jf. plan- og bygningslova § 21-6.

Søknad om løyve til tiltak, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-2, jf. forskrift om byggesak § 5-4, er ikkje fullstendig, og søknaden vert avvist, jf. plan- og bygningslova § 21-2, 1. ledd.

Søknad om dispensasjon manglar situasjonsplan og teikningar og er ikkje tilstrekkeleg opplyst, jf. e-post av 21.04.2020 frå Vestland fylkeskommune, og dispensasjonssøknaden vert avvist, jf. plan- og bygningslova § 21-2, 1. ledd, jf. § 19-1."

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 offentlig 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.

Med helsing

Hege Eeg
einingsleiar

Marit Nedreli
rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakar:

Veås Eiendom AS c/o Alf Hansen

Postboks 11

5286

HAUS