

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
035/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	21.04.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	19/1331

62/14 Haus - Pålegg om riving av tak over uteplass og retting av fasadeendring - Handsaming av klage

Vedlegg:

62/14 Haus - Fasadeendring og tak over uteplass - vedtak
62/14 - Klage på vedtak 051/21
Førebels svar - stadfesting motteke klage på vedtak 051/21 - gbnr 62/14 Haus
6214 - Innsyn i sak
62/14 - Teikninger
Grense mellom 62/15 og 62/14
Grense mellom 62/15 og 62/14
Grense mellom 62/15 og 62/14
6214 - Haus - Gjeld krav til søknad om løyve til tiltak - fasadeendring og tak over uteplass
Krav til teikningar
Korrespondanse
62/14 - Gjeld oppmåling
Grense mellom 62/15 og 62/14
6214 Haus - Søknad om dispensasjon - fasadeendring og tak over uteplass - avvist søknad
62/14 - Haus - Opphevelse - fasadeendring og tak over uteplass
Orientering om sakshandsamingstid - Byggesak - Osterøy - 62/14 Haus - fasadeendring og tak
62/14 - Gjeld merknader til klagesak og rekvisisjon av oppmålingsforretning
62/14 - Haus - Merknader til vedtak
Oversending av vedtak til fylkesmannen for klagehandsaming - gbnr 62/14 Haus - Søknad om dispensasjon - fasadeendring og tak over uteplass - klagesak
62/14 Haus - Søknad om dispensasjon - fasadeendring og tak over uteplass - klage - melding om vedtak
62-14 - Haus - Sakspapir klagesak
6214 Haus - Førebels svar - stadfesting motteke klage (509646)
rekvisisjon-oppmforr-nyn-1119
62/14 Haus - Klage på vedtak
62/14 - Gjeld klagefrist og krav til klage
20/8852 62/14 Haus - Søknad om dispensasjon - fasadeendring og tak over uteplass - vedtak
62/14 Haus - Søknad om dispensasjon - fasadeendring og tak over uteplass - vedtak
62/14 - Haus - Gjeld krav til søknad for oppføring av tilbygg
62/14 - spørsmål om fritak for søknad ved oppføring av tilbygg
62/14 - Haus - Vedrørende søknad om dispensasjon, fasadeendring og tak over uteplass
234032_READONLY
62/14 - Haus - Vedrørende søknad om dispensasjon, fasadeendring og tak over uteplass
62/14 - Dokument sendt til uttale
62/14 - førespurnad om dokument

62/14 - krav om tilleggsdokumentasjon
Kulturminnefagleg fråsegn - Søknad om dispensasjon, fasadeendring og tak ov (497738)
Oversending av søknad til uttale - gbnr 62/14 Haus - Søknad om dispensasjon - fasadeendring og tak over uteplass
Førebels svar - stadfesting motteken søknad - gbnr 62/14 Haus
6214 - Haus - Søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova
62/14 - Søknad om dispensasjon
62-14 - Søknad om dispensasjon
62/14 gjeld krav til søknad
62/14 - gjeld frist for innsending av søknad - sakID 19/1331
62/14 - Haus Prestegard - vedlagt svar frå Opplysningsvesenets Fond
62/14 - Ny frist for innsending av søknad - sakID 19/1331
62/14 - tilleggsdokumentasjon
62/14 - gjeld frist for innsending av søknad - sakID 19/1331
62/14 - gjeld grenser - sakID 19/1331
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
Gjeld grense mellom 62/15 og 62/14
Skisse
Grense mellom 62/15 og 62/14
6214 Haus - Gjeld fasadeendring, oppføring av tak og skiljevegg
62-14 plan 1-1000
62-14 plan 1-5000
62-14 ortofoto 1-1000
62-14 ortofoto 1-5000
Førebels svar med trong for tilleggsdokumentasjon - gbnr 62/14 Haus Prestegard
6214 - Haus Prestegård - Melding bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt
1+SV+_186087.pdf
62/14 - Haus - gjeld førespurnad om fasadeendring
62/14 - Haus - Rekvisisjon av oppmålingsforretning og matrikkelføring

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Administrativt vedtak av 18.02.2021 saknr. 051/21 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje teke til fylgje. Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.

Frist for pålegg om riving av tak og retting av fasade i vedtak av 18.02.2021 saknr. 051/21 vert endra til 30.09.2021."

Plan- og kommunalteknisk utval - 035/21

PL - behandling:

AVRØYSTING

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

PL - vedtak:

"Administrativt vedtak av 18.02.2021 saknr. 051/21 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje teke til fylgje. Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.

Frist for pålegg om riving av tak og retting av fasade i vedtak av 18.02.2021 saknr. 051/21 vert endra til 30.09.2021."

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 Statsforvaltaren 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 Haus.

Tiltakshavar/eigar: Veås eiendom AS c/o Alf Hansen.

Klaga: Veås eiendom AS c/o Alf Hansen.

Saka gjeld

Saka gjeld vedtak om pålegg om riving av tak over uteplass og retting av fasadeendring på gnr. 62 bnr. 14.

Kommunen syner til førehandsvarsel av 08.01.2021 der det vart gjeve varsel om pålegg om riving av tak og retting av fasade, og ilegging av tvangsmulkt. Bakgrunnen for førehandsvarselet var at det var utført tiltak før det vart søkt om dispensasjon, før det vart søkt om løyve til tiltak og før kommunen har gjeve løyve til tiltaka.

Kommunen vurderte at tiltaka var utført i strid med plan- og bygningslova § 20-2, 1. ledd, og gjorde vedtak om pålegg om riving av tak og retting av fasade i vedtak av 18.02.2021 saknr. 051/21.

Tiltakshavar Veås eiendom AS c/o Alf Hansen har i e-post av 28.02.2021 klaga på vedtaket.

Klage

Klagen er oppdelt i 2 punkt, og det er i klagen synt til tidlegare korrespondanse, teikningar og grense mellom gnr. 62 bnr. 14 og gnr. 62 bnr. 15.

Kommunen syner til motteken klage av 28.02.2021.

VURDERING

Rådmannen legg til grunn at saka gjeld handsaming av klage på vedtak av 18.02.2021 saknr. 051/21, jf. klage av 28.02.2021, motteke 01.03.2021, jf. forvaltningslova § 32, 1. ledd, bokstav c.

Veås eiendom AS er eigar, tiltakshavar og part i saka, og klagen er rettidig, jf. forvaltningslova §§ 28, 29 og 30.

Alf Hansen er styreleiar i føretaket Veås eiendom AS, og nyttar i store delar av korrespondansen ei e-postadresse som inneheld namnet Alf Hansen, utan føretaksnamn. Vidare er postadressa til Veås

eiendom AS ei c/o-adresse til Alf Hansen.

All korrespondanse til Veås eiendom AS går dermed via Alf Hansen.

Rådmannen legg ut frå kontaktinformasjonen til grunn at alle e-postar og brev til/frå eigar av gnr. 62 bnr. 14, føretaket Veås eiendom AS, dermed vert send til/motteke frå styreleiar Alf Hansen, som representant for selskapet, og ikkje som privatperson.

Klage punkt 1

Klagar syner mellom anna til at dei innsende teikningane er tilstrekkelege.

Rådmannen vurderer at klagepunkt nr. 1 gjeld tilhøve som vart handsama og vurdert i vedtak av 03.11.2020 saknr. 414/20. Kommunen har ikkje motteke klage på dette vedtaket, og vedtak av 03.11.2020 saknr. 414/20 er gjeldande.

Det vert vidare synt til vedlegg til brev av 08.01.2021 frå Osterøy kommune.

Kommunen har ikkje motteke oppdaterte teikningar og søknad om løyve til tiltak i samsvar med brev av 08.01.2021, jf. plan- og bygningslova § 21-2, jf. forskrift om byggesak § 5-4.

Rådmannen kan ikkje sjå at det har kome fram nye moment i klagen som fører til at kommunen sitt vedtak av 18.02.2021 saknr. 051/21 skal endrast.

Klage punkt 2

Klagar syner mellom anna til at grensa mellom gnr. 62 bnr. 14 og gnr. 62 bnr. 15 er uavklart, det er tinga kartforretning for det aktuelle området, kommunen kjenner til problemstillinga og vedtak er teke på feil premissar.

Rådmannen vurderer at klagepunkt nr. 2 gjeld eigedomsgrensa til gnr. 62 bnr. 14.

Rådmannen legg til grunn at eigar av gnr. 62 bnr. 14 har fått høve til å måle opp grensa for gnr. 62 bnr. 14, jf. brev av 22.05.2020 frå Osterøy kommune til eigar av gnr. 62 bnr. 14:

"Det er i klagen mellom anna synt til at det er ynskje om å halde kartforretning over eigedomen for å få klarlagt eigedomsgrensene. Sidan dette kan vere avgjerande for kommunen si vurdering av oppføring av levegg og tak over uteplass ved eksisterande bygning på gnr. 62 bnr. 14, vurderer kommunen at tiltakshavar bør få høve til å sende inn krav om retting av feil og manglar i matrikkelen og/eller rekvisisjon av oppmålingsforretning, før klagen vert handsama. Aktuelle skjema ligg på kommunen si nettside <https://www.osteroy.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eigedom/seksjonering-delning-og-oppmaling/oppmaling/>. Frist for innsending av fullstendig krav om kartretting og/eller rekvisisjon er 30.06.2020."

Rådmannen vurderer at klagepunkt nr. 2 gjeld tilhøve som vart lagt til grunn og vurdert i vedtak av 03.11.2020 saknr. 414/20.

Kommunen hadde ikkje motteke krav om oppmåling eller retting av grenser før vedtaket av 03.11.2020 saknr. 414/20 vart gjort.

Det var ikkje før den 08.02.2021 det vart motteke rekvisisjon av oppmålingsforretning og matrikkelføring for saker etter matrikkellova som ikkje krev løyve etter plan- og bygningslova for gnr. 62 bnr. 14. Sakstype er klarlegging av eksisterande grense.

Kommunen har ikkje motteke klage på vedtak av 03.11.2020 saknr. 414/20, og vedtak av 03.11.2020 saknr. 414/20 er gjeldande.

Rådmannen kan ikkje sjå at det har kome fram nye moment i klagen som fører til at kommunen sitt vedtak av 18.02.2021 saknr. 051/21 skal endrast.

Opplysningsplikt

Kommunen har i brev av 24.04.2017 til ansvarleg søker Alf Hansen holding AS gjeve fylgjande informasjon på førespurnad om tiltak på gnr. 62 bnr. 14:

"Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Haus sentrum del sør arealplan-ID: 504_27 er definert som spesialområde blanda formål bustad/forretning som skal vernast.

Fasadeendring

Utskifting av vindauge som synt på foto motteke 07.04.2017 er eit søknadspliktig tiltak, jf. plan- og bygningslova § 20-1, 1. ledd, bokstav c, og kan ikkje utførast utan søknad på førehand er send til kommunen og kommunen har gjeve løyve til tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 20-2.

Ved eventuell søknad om fasadeendring må det søkjast om dispensasjon frå reguleringsplan Haus sentrum del sør arealplan-ID: 504_27, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 6."

Kommunen har i brev av 26.06.2019 til eigar av gnr. 62 bnr. 14 informert om at det må sendast inn supplerande dokumentasjon:

"Hermed stadfester kommunen at melding om tiltak utan søknadsplikt er motteke 28.05.2019.

Meldinga manglar dokumentasjon og vert ikkje registrert før kommunen har motteke supplerande dokumentasjon. Det må sendast inn kart som viser att tiltaket er innafor grensene til gnr. 62, bnr. 14.

Vi gjer og merksam på at det er tiltakshavar sitt ansvar å sjå til att krava for unntak er oppfylt, jr. plan- og bygningslova § 20-5 siste ledd og byggeforskriftene § 4-1.

Me ber om tilbakemelding innan 30.08.2019."

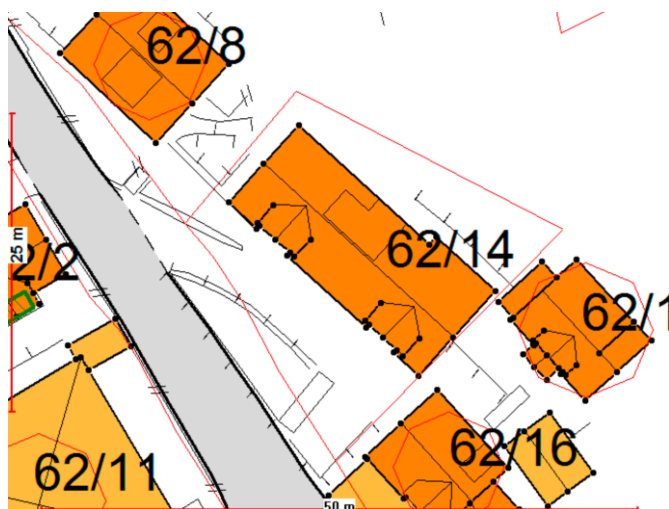
Sidan det ikkje vart send inn tilleggsdokumentasjon innan fastsett frist, vart saka overført til byggesaksavdelinga i kommunen. I brev av 03.10.2019 til eigar av gnr. 62 bnr. 14 vart det synt til registrerte eigedomsgrenser, gjeldande reguleringsplan og reglar om søknadsplikt etter plan- og bygningslova:

"Kommunen syner til dokument motteke 27.05.2019. Kommunen syner vidare til brev frå Osterøy kommune av 26.06.2019 med frist for tilbakemelding 30.08.2019. Kommunen har ikkje motteke svar på førespurnaden innan fristen.

Det er i dokumentasjonen motteke 27.05.2019 synt til at det er utført fasadeendring i eksisterande bygning og oppført tak og skiljevegg på gnr. 62, bnr. 14. Motteke kart syner at tiltaket gjeld den sørlege kortveggen i eksisterande bygning på gnr. 62, bnr. 14.

Tilgjengeleg situasjonskart syner at eksisterande bygning på gnr. 62, bnr. 14 ligg inntil eigedomsgrensa mot søraust.

Utsnitt frå situasjonskart:



Gnr. 62, bnr. 14 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. Kommunen vurderer at dei mottekne skissene ikkje syner at tiltaket er plassert på gnr. 62, bnr. 14, og vilkåra for oppføring av tiltak utan søknad er dermed ikkje oppfylt, jf. forskrift om byggesak § 4-1, 1. ledd, bokstav b, jf. reguleringsføresegn § 2, nr. 2.2, jf. plan- og bygningslova § 29-4.

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 opphavelegg bygg, jf. reguleringsføresegn § 9, nr. 9.2.2.

Vidare skal eksisterande anlegg med støttemurar, portar, gjerde, køyre- og gangareal og hageanlegg takast vare på, jf. reguleringsføresegn § 9, nr. 9.2.3.

Kommunen vurderer at dei utførte fasadeendringane er ulovlege, jf. reguleringsføresegn § 9, nr.

9.2.2, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 6.

Kommunen legg difor til grunn at det er utført tiltak på gnr. 62, bnr. 14 utan at det ligg føre dispensasjon til tiltaket og utan at det ligg føre søknad om løyve til tiltak.

Reglar om søknadsplikt følgjer av plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, 20-3, 20-4 og 21-2, jf. forskrift om byggesak kapittel 3, 4 og 5. Kommunen vurderer tiltaket som eit tilhøve i strid med plan- og bygningslova."

Frist for retting vart sett til 07.11.2019:

"Retting må skje ved at tiltaket vert tilbakeført.

Kommunen må få skriftleg melding når arbeidet er ført tilbake. I tillegg må det sendast inn dokumentasjon/foto av at tilhøvet er retta."

Brevet inneheld vidare førehandsvarsel om ulovleg-oppfylging, jf. plan- og bygningslova kap. 32, med frist for uttale 07.11.2019.

Fristen for merknader og retting vart i e-post av 29.10.2019 endra til 29.11.2019.

Frist for innsending av søknad vart i e-post av 15.11.2019 endra til 10.01.2020.

Frist for innsending av søknad vart i e-post av 12.02.2020 endra til 31.03.2020.

I e-post av 11.03.2020 vart ny frist for innsending av fullstendig søknad endra til 30.04.2020.

I e-post av 19.03.2020 vart det synt til kvar skjema for søknad om dispensasjon ligg på nettsida til Osterøy kommune.

I e-post av 22.04.2020 har kommunen kome med utfyllande informasjon om oppføring av tilbygg.

Kommunen har i brev av 22.05.2020 kome med informasjon om kartforretning og synt til kvar skjema for rekvisisjon av oppmålingsforretning ligg på nettsida til Osterøy kommune. Frist for innsending av fullstendig krav om kartretting og/eller rekvisisjon vart sett til 30.06.2020.

I e-post av 31.08.2020 vart det på nytt synt til kvar informasjon og skjema for klarlegging av eksisterande eigedomsgrenser, rekvisisjon for oppmåling m.v. ligg på nettsida til Osterøy kommune. Skjema vart i tillegg lagt som vedlegg til e-posten.

I e-post av 09.11.2020 vart det på nytt synt til kvar informasjon om oppmåling ligg på nettsida til Osterøy kommune, og at eventuelle spørsmål om oppmåling må rettast til oppmålingsavdelinga i kommunen.

I brev av 08.01.2021 sende kommunen nytt førehandsvarsel om at tiltaket kan fylgjast opp med pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt. Det vart i førehandsvarselet synt til tiltaket, planstatus, og krav til søknad. Frist for retting vart sett til 12.02.2021. Vidare vart det informert om at det kunne sendast inn fullstendig søknad om løyve til tiltak innan fristen for retting. Det vart informert om kvar søknadsskjema ligg, krav til teikningar, og i tillegg informert om eventuelle retting av feil og manglar i matrikkelen. Frist for eventuell innsending av fullstendig søknad om løyve til tiltak, jf. plan- og bygningslova § 21-2, jf. forskrift om byggesak § 5-4 og frist for merknader til førehandsvarselet vart sett til 12.02.2021.

Kommunen mottok ikkje ein fullstendig søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 21-2, jf. forskrift om byggesak § 5-4 innan fristen den 12.02.2021. Kommunen handsama difor saka og gjorde vedtak om pålegg om riving av tak over uteplass og retting av fasadeendring på gnr. 62 bnr. 14, jf. vedtak av 18.02.2021 saknr. 051/21. Frist for pålegg om riving av tak og retting av fasade vart sett til 30.04.2021. Det vart vidare gjort vedtak om tvangsmulkt, dersom pålegg om riving av tak og retting av fasade ikkje er etterkomen innan fristen 30.04.2021.

Rådmannen vurderer at eigar av gnr. 62 bnr. 14 har fått utfyllande informasjon om søknadsplikt og krav til innsending av søknad. Kommunen si rettleiingsplikt etter forvaltningslova § 11, 1. ledd, 1. punktum er oppfylt.

Kommunen har ikkje plikt til å yte bistand ved utfylling av søknad etter plan- og bygningslova. Ved førespurnad om utfylling av konkrete skjema vert det likevel gjeve rettleiing til dei ulike punkta i skjemaet.

Kommunen har ikkje motteke førespurnad om utfylling av skjema frå eigar av gnr. 62 bnr. 14. Rådmannen vurderer at rettleiingsplikta til profesjonelle partar ikkje er like omfattande som til privatpersonar, jf. plan- og bygningslova kapittel 23, og at kommunen har overhalde rettleiingsplikta si til eigar av gnr. 62 bnr. 14, jf. forvaltningslova § 11, 1. ledd. Rådmannen vurderer vidare at omfanget av rettleiinga har vore meir omfattande enn det ein profesjonell part kan forvente i samband med førespurnad om tiltak etter plan- og bygningslova og matrikkellova.

Rådmannen kan ikkje sjå at det har kome fram nye moment i klagen som fører til at kommunen sitt vedtak av 18.02.2021 saknr. 051/21 skal endrast.

Innsyn

Klagar har mellom anna forlanga fullt innsyn i saka.

Kommunen har i brev av 01.03.2021 med vedlegg gjeve innsyn i heile saka. Rådmannen vurderer at dette punktet ikkje gjeld krav om endring av vedtak av 18.02.2021 saknr. 051/21.

Frist i vedtak

Rådmannen vurderer at fristen for pålegg om riving av tak og retting av fasade i vedtak av 18.02.2021 saknr. 051/21 på grunn av klagehandsaminga bør endrast frå 30.04.2021 til 30.09.2021.

Konklusjon

Rådmannen rår til at administrativt vedtak av 18.02.2021 saknr. 051/21 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje teke til fylgje. Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.

Frist for pålegg om riving av tak og retting av fasade i vedtak av 18.02.2021 saknr. 051/21 bør endrast til 30.09.2021.