

Arkoconsult As
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/3016 - 22/24585

Saksbehandlar:
Therese Lyngbo Iversen
therese.lyngbo.iversen@osteroy.kommune.no

Dato:
27.10.2022

Gbnr 137/130 - Valestrand - Søknad om oppføring av tilbygg og terrenginngrep med mur - Vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 293/22

Tiltakshavar: Syver Andre Mathisen
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult As
Tiltak: Tilbygg, mur og fylling
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova § (pbl.) §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

Rådmannen sitt vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå områderegulering Valestrand sentrum føresegn 2.2, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 nr. 1 til oppføring av mur på gnr. 137 bnr. 130, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på følgjande vilkår:

- Maksimum høgde på mur vert 2,501 meter.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for planering og oppføring av mur, riving av tilbygg og oppføring av nytt tilbygg til ein bustad på gnr. 137 bnr. 130 på følgjande vilkår:

1. Kommunen godkjenner plassering av mur jf. mottekne naboerklæringar, jf. plan- og bygningslova § 29-4 tredje ledd bokstav a.
2. Maksimum høgde på mur skal vere 2,501 meter.
3. Tiltaket elles skal plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar motteke 22.09.2022 og 04.10.2022 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3. Toleransegrense for plasseringa er 0,5 meter, jf. forskrift om byggesak § 6-3, bokstav b, så langt plasseringa ikkje kjem i strid med andre reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova."

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av tilbygg og oppføring av nytt tilbygg, terrenginngrep og oppføring av mur på gnr. 137 bnr. 130.

Nytt bygd areal (BYA) er opplyst til å vere 30,6 m² og samla BYA er 166,2 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 14 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid og murar. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå områderegulering Valestrand sentrum føresegn 2.2.

Det vert elles vist til søknad motteken 22.09.2022 og supplert 04.10.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 28.09.2022. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 04.10.2022. Sakshandsamingsfristen vert rekna frå søknaden er komplett og klar for handsaming, jf. forskrift om byggesak § 7-2, 1. ledd.

Søknaden var klar for handsaming den 04.10.2022 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. forskrift om byggesak (SAK) § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplan Områderegulering Valestrand sentrum planID 2011003 er definert som bustader.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå områderegulering Valestrand sentrum punkt 2.2 om maksimal høgde på terrengmur.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

"(...) Formålet med maksimal høyde på murer er å sikre en god estetisk utforming av boligområde, og hindre at det føres opp høye murer som vil være fremtredende i boligområdet.

Omsøkte fyllinger og murer oppføres for å skape et godt uteoppholdsareal for eneboligen. Eiendommen er i dag bratt, og det er begrenset hvor mye utearealerne kan utnyttes av denne grunn. Omsøkt fylling og mur skaper et helhetlig og godt uteareal sørvest for boligen. Alternativet ville være å fordele utearealet på to ulike platå, men dette ville igjen skapt smale og lite hensiktsmessige utearealer.

Fordi fyllingen strekker seg opp mot muren, med en 45 graders helning, vil dette være med på å dempe følelsen av at tiltaket vil fremstå som massivt. Det vil være mulighet for å beplante fyllingen, noe som også vil ha en dempende effekt. Muren vil ikke være til hinder for følelsen av tilstrekkelig lys og luft på eiendommen eller for omkringliggende eiendommer.

(...)

Ulempen ved dispensasjon er at tiltaket avviker fra gjeldende bestemmelser. Likevel ser vi at fordelene med tiltaket vil være større enn ulempene.

Omsøkt tiltak vil bidra til å bedre eneboligens bokvaliteter, og skape et attraktivt uterom for beboere i alle aldre. Ved å unngå uteoppholdsarealer over flere platå vil nåværende og fremtidige eiere få et uteoppholdsareal som er hensiktsmessig utformet, fremfor smale platå som vil være vanskelig å utnytte.

Fyllingen vil virke dempende på murens uttrykk. Til fordel er muren plassert mot veien, og det er en betydelig avstand til nærmeste bebygde bolig tomt. Muren vil derfor ikke virke sjenerende for omkringliggende naboer.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at fordelene er "klart større" enn ulempene. (...)"

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren, jf. Fylkesmannen i Hordaland sitt brev av 31.01.2012.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteken 22.09.2022.

På situasjonsplanen står det at ny mur skal oppførast 1,5 m frå nabogrensa til gnr. 137 bnr. 129 og 1,9 m inn på naboeigedomen gnr. 137 bnr. 131.

Eigar av gnr. 137 bnr. 129 har i dokument datert 27.08.2022 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1,5 meter frå nabogrensa.

Eigar av gnr. 137 bnr. 131 har i dokument datert 27.08.2022 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1,9 meter inn på naboeigedommen.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Vatn og avlaup (VA)

Eigedomen skal vere sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen skal vere sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkøyrsløse til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser eksisterande bygningar, nytt tiltak, uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløp.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til tiltak

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

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 frå ikkje verte vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemper, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, jordvern, 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 samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Føremålet med byggesakshandsaming etter plan- og bygningslova er mellom anna å sikre at tiltak vert i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå er mellom anna å hindre at det blir oppført store murar som vil gi et dominerande inntrykk i landskapet.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere at det vert oppført ein mur i strid med føresegn i reguleringsplan.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at eigar får ein flat uteplass framfor sin bustad.

Tiltakshavar opplyser at eigedomen er bratt, og at det er avgrensa korleis uteplassen kan utnyttast i dag. Det er vidare opplyst at fylling og mur på det høgaste vil ha ei samla høgde på 4,501 meter, fordelt med 2,501 meter høg mur og 2 meter høg fylling. Terrengtet skal planerast og topphøgde mur kjem på kote + 37.

Rådmannen legg til grunn at muren på det høgaste blir 0,501 meter høgare enn maksimal høgde i føresegn 2.2. Oppslag i kartverk syner at einebustaden ligg på kote + 39 og nedre del av tomta mellom anna ligg på kote + 31.

Rådmannen vurderer at høgdeforskjellen på tomta medfører at det kan vere trong om oppføring av mur for å få ei betre utnytting av uteplassen på tomta.

Rådmannen legg til grunn at muren vil liggje vendt mot vegen, og vurderer at påverknaden for naboane ikkje vert så stor. På næringstomta på andre sida av vegen er det ingen bygningar endå.

Løysinga med kombinert fylling og mur vil føre til eit dempa uttrykk slik at muren ikkje vert så dominerande, og er i samsvar med kommunen sin praksis dei siste åra.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at eigedomen har ein ganske stor terrengforskjell og ligg mellom to vegar, og kommunal praksis i bustadområde.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå områderegulering Valestrand sentrum føresegn 2.2 til oppføring av mur på maksimum 2,501 meter høgde på gnr. 137 bnr. 130.

Rådmannen vurderer at det er føremålstenleg å gje dispensasjon.

Plassering

Kommunen legg naboerklæringar frå eigarar av gnr. 137 bnr. 129 og gnr. 137 bnr. 131 til grunn for handsaminga og gjev løyve til oppføring av mur 1,5 meter frå nabogrensa til gnr. 137 bnr. 129 og 1,9 meter inn på nabotomta til gnr. 137 bnr. 131.

Kommunen godkjenner plassering av mur jf. mottekne naboerklæringar, jf. plan- og bygningslova § 29-4 tredje ledd bokstav a.

Plassering av tilbygg vert godkjent slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland/Statsforvaltaren i Vestland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at søknaden er fullstendig, og sidan det ikkje er søkt om unntak vert det lagt til grunn at tiltaket skal oppfylle alle tekniske vilkår, jf. plan- og bygningslova § 21-4. 1. ledd.

Kommunen gjev dispensasjon frå områderegulering Valestrand sentrum føresegn 2.2, jf. plan- og bygningslova § 12-4 og § 12-7 nr. 1 til oppføring av mur på gnr. 137 bnr. 130.

Kommunen gjev løyve til planering og oppføring av mur, riving av tilbygg og oppføring av nytt tilbygg på gnr. 137 bnr. 130.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 13-1, 6. ledd 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 klagt 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.

Dersom tiltak vert sett i verk før klagefristen er ute eller før det føreligg endeleg vedtak etter handsaming av eventuell klage, er eventuell retting av tiltak tiltakshavar sitt ansvar.

Til orientering

Kopi av dette vedtaket, og andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/3016.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Mellombels bruksløyve/ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

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	Tal	Sum kr.
10.2.8	Tiltak		8.400,-
	Totalt gebyr å betala		8.400,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
-----	--------	---------	--------------	----------	-----------	-------	--------

16200	69000	3021					8.400,-
-------	-------	------	--	--	--	--	---------

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. pbl § 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

Therese Lyngbo Iversen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arkoconsult As	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
Syver Andre Mathisen	Maurhaugen 19	5281	VALESTRANDSFOSSEN