



Helgesen Tekniske Bygg As
Reigstadvegen 1
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 23/1048 - 23/15237

Saksbehandlar:

Therese Lyngbo Iversen

therese.lyngbo.iversen@osteroy.kommune.no

Dato:

29.06.2023

Gbnr 92/4 Hola - Søknad om endra plassering av tilbygg til eksisterande næringsbygg - Vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 184/23

Tiltakshavar: Mjøs Metallvarefabrikk As
Ansvarleg søkjar: Helgesen Tekniske Bygg As
Tiltak: Oppføring av tilbygg til eksisterande næringsbygg og oppføring av frittstående takoverbygg
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

Kommunedirektøren sitt vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 nr. 2 til endra plassering av tilbygg på gnr. 92 bnr. 4, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve løyve til endra plassering av tilbygg på gnr. 92 bnr. 4 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteken 21.06.2023 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.
2. Tiltaket elles skal vere i samsvar med rammeløyve av 02.06.2023 saknr. 142/23."

Tiltak

Saka gjeld søknad om endra plassering av tilbygg på gnr. 92 bnr. 4.

Kommunen har i vedtak av 02.06.2023 saknr. 142/23 gjeve rammeløyve til tiltaket.

Post

post@osteroy.kommune.no
Postboks 1
5293 Lonevåg

Kontakt

www.osteroy.kommune.no
Telefon 56 19 21 00
Telefaks 56 19 21 01

Konto
Org.nr. 864.338.712

Kommunen har i vedtak av 09.06.2023 saknr. 166/23 gjeve løyve til igangsetjing av deler av tiltaket for betongarbeid.

Endringssøknaden gjeld endra plassering av tilbygget der ein mindre del kjem utanfor byggegrensa. Det er difor søkt om dispensasjon frå regulert byggegrense mot gangveg.

Det vert elles vist til endringssøknad motteken 21.06.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 21.06.2023 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 reguleringsplanen for Hosanger næringsområde planId 2015003 er definert som næringsbygningar.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 80 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense mot gangveg i reguleringsplan for Hosanger næringsområde.

"(...) Plassering av tilbygget som omsøkt gir tiltaket best mulig plassering mht. eksisterende bygg, tilkomst rundt bygget og tilkomst til inngangspartiet.

Omsøkt plassering gjør at inngangspartiet ligger direkte tilknyttet gangveg f_SGG1, som tilrettelegger for gangtrafikk mellom tilbygget og BN3.

Plassering av bygget samstemmer nå med ønsket plassering mtp. bunnledninger, fundamenter, mm. for tiltaket.

Vi ser ingen ulemper med endringen mht. regulert byggegrense. (...)"

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteken 21.06.2023.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser eksisterande bygningar, nye tilbygg og bygg og parkering for sykkel.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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.

Tekniske krav til byggverk

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 ulempene, etter ei samla vurdering.

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

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggast 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 sikre framkomelegheita på gangvegen og ivareta tryggleiken til mjuke trafikantar.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere at tiltaket vert oppført i strid med gjeldande reguleringsplan.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at storleiken på tilbygget ikkje må reduserast.

Kommunen legg til grunn at endringsøknaden gjeld justering av plasseringa av godkjent tilbygg. Det er opplyst i søknaden at kartgrunnlaget var feil ved søknad om rammeløyve. Ved oppstart av grunnarbeidet vart dette oppdaga og det er no søkt om justert plassering. Sidan ein mindre del av tiltaket dermed er i strid med byggegrensa mot gangveg er det no motteken søknad om dispensasjon frå dette.

Kommunedirektøren vurderer at endra plassering av tilbygget ikkje vil ha innverknad på bruken av gangvegen sidan verken takoverbygget eller tilbygget er i konflikt med regulert gangveg. Dessutan er gangvegen regulert med ulik bredde og er breiast i det område som ligg nærast tilbygget som no er endra. Det vil difor vere god plass på gangvegen i dette området.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at justeringa av plasseringa ikkje får negativ innverknad på bruken av den regulerte gangvegen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå regulert byggegrense mot gangveg til endra plassering av tilbygg på gnr. 92 bnr. 4.

Kommunen vurderer at det er føremålstenleg å gje dispensasjon.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert 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

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

Kommunedirektøren 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 regulert byggegrense til endra plassering av tilbygg på gnr. 92 bnr. 4.

Kommunen gjev løyve til endra plassering av tilbygg på gnr. 92 bnr. 4.

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 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.

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.: 23/1048.

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.
10.2.10	Søknad om endring mottaken 21.06.2023		4.500,-
	Totalt gebyr å betala		4.500,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					4.500,-

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

Tore Johan Erstad
leiar

Therese Lyngbo Iversen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Helgesen Tekniske Bygg As
Mjøs Metallvarefabrikk As

Reigstadvegen 1 5281
Tveitavegen 25 5282

VALESTRANDSFOSEN
LONEVÅG