



S I A As
Revheimsvegen 84
5282 LONEVÅG

Referansar:
Dykkar:
Vår: 23/2273 - 23/16491

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

Dato:
12.07.2023

7/10 Revheim - Søknad om dispensasjon for balkong, drivhus, pergola og garasje - søknad om løyve til tiltak for oppføring av balkong - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 199/23

Tiltakshavar: Jan-David Antonsen
Ansvarleg søker: S I A As
Tiltak: Søknad om dispensasjon for balkong, drivhus, pergola og garasje - søknad om løyve til tiltak for oppføring av balkong
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1, 20-2 og 20-3.
Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-1.

Kommunedirektøren sitt vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til oppføring av balkong, drivhus, pergola og garasje på gnr. 7 bnr. 10, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Det skal sendast varsel til aktuell eigar av gnr. 8 bnr. 24, jf. plan- og bygningslova § 21-3, 2. ledd. Kommunen tek atterhald om eventuell ny handsaming av saka dersom det kjem merknader til dispensasjonssøknaden.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av balkong på gnr. 7 bnr. 10 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar mottekne 10.07.2023, jf. 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. Med heimel i forskrift om byggesak § 6-8 gjev kommunen godkjenning på søknad om ansvarsrett som sjølvbyggjar for tiltakshavar for ansvarsområda prosjektering arkitektur i tiltaksklasse 1 og utførande tømrararbeid i tiltaksklasse 1."**

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av balkong på gnr. 7 bnr. 10.

Det er i tillegg søkt om dispensasjon for oppføring av balkong, drivhus, pergola og garasje på gnr. 7 bnr. 10.

Bygd areal (BYA) er opplyst å vera 135 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 7,84 % BYA.

Søknaden om løyve til tiltak gjeld oppføring av balkong. Andre tiltak som kan vere synt på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles synt til søknad motteken 10.07.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 10.07.2023 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. forskrift om byggesak (SAK) § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon for oppføring av balkong, drivhus, pergola og garasje på gnr. 7 bnr. 10.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at eigedomen er bygd, bruken av eigedomen vert ikkje endra, tiltaka vil ikkje få konsekvensar for ålmenta sin tilgang til friluftsområde og bygningsmassen vert oppgradert.

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.

Statsforvaltaren i Vestland får eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan og teikningar mottekne 10.07.2023.

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.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen syner eksisterande bygningar, nytt tiltak og omtrentleg plassering av drivhus, pergola og garasje.

Teikningar/snitt syner 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. plan- og bygningslova § 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 byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. plan- og bygningslova § 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 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 LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til mindre tiltak knytt til eksisterande bustadhus på frådelt tomt i LNF-område.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere at det vert gjeve høve til oppføring av fleire tiltak i strid med gjeldande arealplan.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at eigar av grunneigedomen får høve til å tilpasse og nytte bustadtomta si på tilsvarende måte som andre eigarar av bustadtomter.

Kommunedirektøren vurderer at oppføring av balkong, drivhus, pergola og garasje på eksisterande bustadtomt i LNF-område ikkje fører til endra bruk av eigedomen. At kommunen tidlegare har gjeve løyve til oppretting av bustadtomt i LNF-område medfører at det er pårekneleg at eigar av bustadeigedomen seinare vil tilpasse og utføre oppgradering bygningsmassen. Det er betre å ta vare på og utføre oppgradering eksisterande bygningsmasse, enn å ta i bruk nye område til oppføring av nye bustader. Det er difor positivt at eksisterande bustadhus vert oppgradert og tilpassa dagens ynskje.

Kommunen vurderer at arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta ikkje vert direkte råka ved oppføring av denne typen tiltak på ein bustadeigedom. Eigedomen er allereie privatisert ved eksisterande bustadhus og garasje. Oppføring av nye tiltak til bruk for bustadeigedomen vil ikkje påverke ålmenta sidan arealet allereie er privatisert.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på kommunen sin forvaltningspraksis, at arealdisponeringsomsyna ikkje vert direkte råka og at arealet allereie er privatisert.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i arealdelen i kommuneplanen til oppføring av balkong, drivhus, pergola og garasje på gnr. 7 bnr. 10. Det vert vidare vurdert at det i denne saka er føremålstenleg å gje dispensasjon.

Nabovarsel

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

Kommunen har ikkje motteke dokumentasjon som syner at aktuell eigar av gnr. 8 bnr. 24 er varsla om tiltaket.

Kommunen vurderer at det i tillegg til dei som er varsla må sendast varsel til aktuell eigar av gnr. 8 bnr. 24, jf. plan- og bygningslova § 21-3, 2. ledd.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Tiltakshavar Jan-David Antonsen har søkt ansvarsrett som sjølvbyggjar etter forskrift om byggesak (SAK) § 6-8 av tiltak knytt til eigen bustad.

Tiltakshavar har etter kommunen si vurdering sannsynleggjort at arbeidet vil verte utført i samsvar med føresegnar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. forskrift om byggesak § 6-8.

Tiltakshavar får godkjend ansvarsrett som sjølvbyggjar for ansvarsområda prosjekterande arkitektur og utførande tømrararbeid i tiltaksklasse 1.

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.

Veglova

Kommunen minner om at for tiltak som er tenkt oppført nærare fylkesveg enn 50 meter vil det vere krav om dispensasjon frå veglova, jf. veglova §§ 29 og 30. For tiltak som er unntatt frå søknadsplikt etter plan- og bygningslova er tiltakshavar ansvarleg for innhenting av samtykke frå andre styresmakter, jf. plan- og bygningslova § 20-5, siste ledd.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at 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 LNF-område til oppføring av balkong, drivhus, pergola og garasje på gnr. 7 bnr. 10.

Kommunen gjev løyve til oppføring av balkong på gnr. 7 bnr. 10.

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.: 23/2273.

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 bygggearbeidet 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	Sum kr.
9.1.3	Søknad om dispensasjon	3.600,-
10.2.8	Tiltak	8.400,-
	Totalt gebyr å betala	12.000,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					12.000,-

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

Marit Nedreli
fagansvarleg byggjesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Jan-David Antonsen
S I A As

Revheimsvegen 84
Revheimsvegen 84

5282
5282

LONEVÅG
LONEVÅG