



Kenneth Andre Vatle
Sundlandsvegen 116
5286 HAUS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/2584 - 23/19897

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

Dato:
07.09.2023

Gbnr 60/10 Votlo - Søknad om oppføring av garasje - Vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 252/23

Tiltakshavar: Kenneth Andre Vatle
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4

Kommunedirektøren sitt vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til oppføring av garasje/reiskapshus på gnr. 60 bnr. 10, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-4 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av garasje/reiskapshus på gnr. 60 bnr. 10 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar motteke 30.08.2023 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3."

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje/reiskapshus på gnr. 60 bnr. 10.

Bruksareal (BRA) opplyst til å vere 63 m² og bygd areal (BYA) 69 m².

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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-område i kommuneplanens arealdel.

Det vert elles vist til søknad motteken 30.08.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 30.08.2023 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (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.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-område i kommuneplanens arealdel.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

"(...) Det ønskes å sette opp garasje/redskapsbygg for bil og redskapsutstyret til gården. Bygget vil bli nytta som garasje for bil, men i tillegg vedlikehold av landbruksutstyr som ATV, traktor med redskap, gravemaskin, bil etc. Per i dag står biler, traktor og annet utstyr ute, og blir stadig utsatt for dårlige værforhold. Vedlikehold av utstyr må gjøres ute og kan være svært utfordrende, og det er stor mangel på oppbevaringsplass for redskap og verktøy. Om det blir gitt dispensasjon for oppføring av nybygget vil dette være til stor fordel for vedlikeholdet av gården og utstyret, og ikke minst for biler og traktor som kan stå tørt.

For å få en god utnyttelse av gårdsplassen, samt ta minst mulig areal er nybygget tenkt plassert med 5 meters avstand til eksisterende låve på tomten. Dette vil også gi gode snu og parkeringsmuligheter. Låven er bygget opp med natursteinmur på tilstøtende vegg mot nybygget og kan ases som ubrennbar, som reduserer risikoen for brannspredning betraktelig. (...)"

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 vist i situasjonsplan datert 10.08.2023.

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 viser eksisterande bygningar, nytt tiltak, uteopphaldsareal, gangtilkomst, garasjeplassering og avkøyrsløse.

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

Tiltakshavar 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. 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 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, forskift 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.

Føremålet med lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere at det vert oppført garasje på areal som kunne vorte nytta til jordbruk.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at tiltakshavar får plass til å ha bil og anna utstyr ståande under tak.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til oppføring av garasje til eksisterande våningshus i LNF-område.

Det er opplyst i søknaden at garasjen skal brukast til oppbevaring og vedlikehald av bil og reiskapsutstyr til garden, blant anna ATV, traktor med reiskap og gravemaskin. Det er ikkje opplyst kor stor del av garasjen som skal nyttast til bil og reiskap.

Kommunen vurderer at det er positivt at det vert oppført ein felles garasje for fleire føremål.

Motteken situasjonsplan syner at omsøkt garasje er plassert i nærleiken av eksisterande våningshus og låve. Tiltakshavar skriv i søknaden at garasjen er søkt plassert 5 meter frå eksisterande låve for å få ein god utnytting av gardsplassen, ta minst moglege areal og få gode sne- og parkeringsmoglegheiter.

Kommunen vurderer at det berre vil vere eit mindre areal jordbruksjord som vil gå vekk ved oppføring av garasjen.

Kommunen vurderer at arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta i mindre grad vert råka ved oppføring av garasje i nærleiken av våningshuset på eigedommen.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at forvaltningspraksis, at tiltaket skal brukast til fleire føremål, og plasseringa av garasjen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå kommuneplanens arealdel til oppføring av garasje/reiskapshus på gnr. 60 bnr. 10.

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 kommuneplanens arealdel til oppføring av garasje/reiskapshus på gnr. 60 bnr. 10.

Kommunen gjev løyve til oppføring av garasje/reiskapshus på gnr. 60 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.: 23/2584.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar 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 føre 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.

Ferdigstilling

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.
9.1.3	Dispensasjon		3.600,-
10.3.1	Tiltak		7.200,-
	Totalt gebyr å betala		10.800,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					10.800,-

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 grunnngjeven.

Med helsing

Tore Johan Erstad
einingsleiar for teknisk forvaltning og plan

Therese Lyngbo Iversen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Kenneth Andre Vatle

Sundlandsvegen 116

5286

HAUS