



Helge Rød As  
Hansdalsvegen 3  
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 23/1945 - 23/20702

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

Dato:  
22.09.2023

## Gbnr 102/11 Byrkjeland - Søknad om riving av delar av bygg og oppføring av tilbygg - Vedtak

**Administrativt vedtak. Saknr: 263/23**

**Tiltakshavar:** Jørn Ahmer  
**Ansvarleg søkjar:** Helge Rød As  
**Tiltak:** Riving av delar av bygg og oppføring av nytt tilbygg  
**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 arealføremålet i kommuneplanens arealdel føresegn 5.1, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a og kravet til utnyttingsgrad i føresegn 1.5, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 5 til riving av delar av bygg og oppføring av nytt tilbygg til eksisterande næringsbygg på gnr. 102 bnr. 11, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for riving av delar av bygg og oppføring av nytt tilbygg til eksisterande næringsbygg på gnr. 102 bnr. 11 på følgjande vilkår:

1. Kommunen gjev løyve til oppføring av tilbygg 6,8 meter frå offentleg veg, jf. løyve av 25.06.2023 frå Vestland fylkeskommune, jf. plan- og bygningslova § 21-5.
2. Tiltaket skal plasserast i nabogrensa til gnr. 102 bnr. 5, jf. naboerklæring datert 30.06.2023, jf. plan- og bygningslova § 29-4 tredje ledd bokstav a.
3. Tiltaket skal elles plasserast som vist i situasjonsplan datert 07.09.2023 og teikningar motteke 12.06.2023 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.

Seinast ved søknad om ferdigattest, eventuelt ved søknad om mellombels bruksløyve, skal det sendast inn dokumentasjon for:

#### 4. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."

##### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om riving av delar av bygg og oppføring av nytt tilbygg til eksisterande næringsbygg på gnr. 102 bnr. 11.

Nytt bygd areal (BYA) er opplyst til å vere 96,2 m<sup>2</sup>. Nytt samla BYA er opplyst til å vere 636,2 m<sup>2</sup>.  
Utnyttingsgrad er opplyst til 70,40 % BYA.

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 føresegn 5.1, krav til reguleringsplan i kommuneplanens arealdel føresegn 1.2 og kravet til utnyttingsgrad i føresegn 1.5.

Det vert elles vist til søknad motteken 12.06.2023 og supplert 04.07.2023, 07.09.2023 og 12.09.2023.

##### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 21.06.2023, 07.09.2023 og 12.09.2023. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 07.09.2023 og 12.09.2023. Sakshandsamingsfristen vert rekna frå søknaden er komplett og klar for handsaming, jf. forskrift om byggesak § 7-2, 1. ledd.

##### **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**

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-område i kommuneplanens arealdel føresegn 5.1 og kravet til utnyttingsgrad i føresegn 1.5.

Kommunen vurderer at det ikkje er krav om dispensasjon frå kravet til reguleringsplan.

Grunngjevinga for dispensasjonssøknaden er at eigedomen allereie er bygd ut med eit lagerbygg og det nye tilbygget vil gje eit mindre fotavtrykk, og at bygningen vil få ein meir heilskapleg karakter.

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 vist i situasjonsplan datert 07.09.2023.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gnr. 102 bnr. 5 har i dokument datert 30.06.2023 samtykka til at tiltaket kan plasserast i nabogrensa.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 6,8 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 25.06.2023 gjeve dispensasjon til plassering 6,8 meter frå offentleg veg.

#### **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

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

Det ligg føre avtale om vegrett over gnr. 102 bnr. 5 av 30.06.2023.

#### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser eksisterande bygningar, nytt tiltak, 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**

Ansvarleg søkjar 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, forskrift og planvedtak.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere at det vert gjeve dispensasjon til tiltak i strid med gjeldande kommuneplan.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at eigedomen får ein lågare utnyttingsgrad.

Det er søkt om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanens arealdel.

Kommunen vurderer at det ikkje er krav om dispensasjon frå kravet til reguleringsplan.

#### **Arealføremålet:**

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.

Kommunen legg til grunn at tiltaket er søkt oppført på frådelt tomt i LNF-område.

Ved oppføring av nytt tilbygg som er mindre enn delen av bygget som er søkt rive, vil bygningen bli mindre og bandlegge mindre areal.

Kommunen vurderer at arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta ikkje vert direkte råka ved tiltaket. Riving av delar av bygget og oppføring av eit nytt tilbygg vil ikkje føre til at meir areal som kunne vore brukt til landbruk-, natur- eller friluftsområde vert utnytta.

Kommunen vurderer det som positivt at næringsbygningen i LNF-område får eit mindre fotavtrykk.

Kommunen legg til grunn at eigedomen allereie er nytta til næring, og at oppføring av nytt tilbygg vil ikkje føre til ei endring av bruken på eigedomen.

Kommunen vurderer at ålmenta sine interesser i liten grad vert råka ved tiltaket. Eigedomen er privatisert ved oppføring av næringsbygget, og eventuell ferdsle ved bygningen vil i liten grad verte endra. Kommunen kan ikkje sjå at det er spesielle landskapsomsyn eller verneinteresser som vil verte råka ved å gje dispensasjon til tiltaket.

#### **Utnyttingsgrad:**

Av kommuneplanen føresegn 1.5 fylgjer det at i område det det ikkje er fastsett anna utnyttingsgrad i gjeldande planar, er maksimum utnyttingsgrad 25%.

Ansvarleg søkjar opplyser i tilleggsinformasjon motteken 12.09.2023 at eksisterande BYA er 700 m<sup>2</sup> med ei utnyttingsgrad på 77,6% BYA, og at ny BYA etter riving og oppføring av nytt tilbygg vert 636,2 m<sup>2</sup> med ei utnyttingsgrad på 70,40% BYA.

Kommunen legg til grunn at ved riving og oppføring av nytt tilbygg vil utnyttingsgraden på eigedomen verte lågare enn den er i dag.

Kommunen vurderer at det er positivt at bygningen blir mindre slik at eigedomen får ei lågare grad av utnytting.

Kommunen vurderer at omsyna bak regelen ikkje vert råka om det vert gjeve dispensasjon til tiltaket.

#### **Konklusjon:**

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at eigedomen er frådelt og at graden av utnytting vil verte lågare enn før.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanens arealdel føresegn 1.5 og krave til utnyttingsgrad i føresegn 1.2 på gnr. 102 bnr. 11.

Kommunen vurderer at det er føremålstenleg å gje dispensasjon.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteken 07.09.2023.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 6,8 meter. Vegstyremakta har i vedtak av 25.06.2023 gjeve dispensasjon til plassering 6,8 meter frå offentleg veg.

Kommunen legg vedtak av 25.06.2023 til grunn for handsaminga og gjev løyve til riving av deler av bygg og oppføring av nytt tilbygg 6,8 meter frå offentleg veg, jf. plan- og bygningslova § 21-5.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gnr. 102 bnr. 5 har i dokument datert 30.06.2023 samtykka til at tiltaket kan plasserast i nabogrensa.

Kommunen legg naboerklæring frå eigar av gnr. 102 bnr. 5 til grunn for handsaminga, og gjev løyve til oppføring av tilbygg i nabogrensa til gnr. 102 bnr. 5, jf. plan- og bygningslova § 29-4 tredje ledd bokstav a.

Tiltaket vert elles 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.

### **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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://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 LNF-område i kommuneplanens arealdel føresegn 5.1 og kravet til utnyttingsgrad i føresegn 1.5 til riving av delar av bygning og oppføring av nytt tilbygg til eksisterande næringsbygg på gnr. 102 bnr. 11.

Kommunen gjev løyve til riving av delar av bygning og oppføring av nytt tilbygg til eksisterande næringsbygg på gnr. 102 bnr. 11.

### **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.: 23/1945.

### 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.         |
|--------|------------------------------|-----|-----------------|
| 9.1.2  | Dispensasjon                 |     | 17.600,-        |
| 10.2.8 | Tiltak                       |     | 8.400,-         |
|        | <b>Totalt gebyr å betala</b> |     | <b>26.000,-</b> |

| Art   | Ansvar | Teneste | Kostnadsstad | Prosjekt | Mva/Mva.k | Debet | Kredit   |
|-------|--------|---------|--------------|----------|-----------|-------|----------|
| 16200 | 69000  | 3021    |              |          |           |       | 26.000,- |

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 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:

Helge Rød As  
Jørn Ahmer

Hansdalsvegen 3  
Bernes 38

5281  
5283

VALESTRANDSFOSSEN  
FOTLANDSVÅG