



Henry Hannisdal
Liaflaten 2c
5132 NYBORG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/2594 - 23/22195

Saksbehandlar:
Sture Helle
sture.helle@osteroy.kommune.no

Dato:
10.10.2023

9/21 Borgo (Søre) - Søknad om dispensasjon og frådelling av våningshus - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 294/23

Tiltakshavar: Henry Hannisdal
Tiltak: Dispensasjon og frådelling av våningshus
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

Kommunedirektøren sitt vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr 5 bokstav a til frådelling av våningshus på gnr. 9 bnr. 21, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på følgjande vilkår:

1. Det vert sett krav om at gbnr 9/33 vert samanføydd med 9/21, slik at landbrukseigedomen framleis har eit våningshus.
2. Tomtearealet skal vere om lag 0,75daa, justert etter terrengtilhøve.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve løyve til frådelling av våningshus på gnr. 9 bnr. 21 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar motteke vedlagd søknad med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
2. Tiltaket skal ha rett til veg, vatn og avlaup."

Tiltak

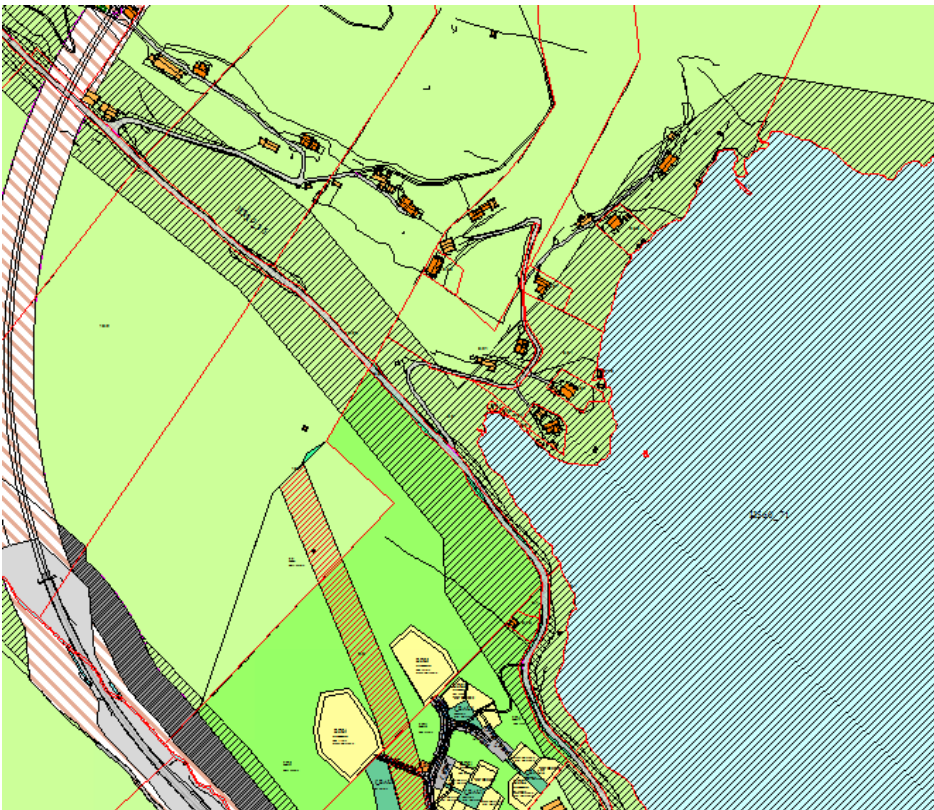
Saka gjeld søknad om frådelling av våningshus på gnr. 9 bnr. 21. Tiltakshavar vil tilbakeføre gbnr 9/33 til 9/21 slik at det framleis vert bustadhus på landbrukseigedomen.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF.

Ortofoto M= 1:1000



KPA kart M= 1:5000



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 03/10/2023 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. forskrift om byggesak (SAK) § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Fristen går ikkje i den tida saka ligg til uttale hjå regionale og statlege styresmakter, jf. plan- og bygningslova § 19-1, jf. § 21-7, 4. ledd.

Fristen går ikkje i den tida saka ligg til handsaming hjå regionale og statlege styresmakter, jf. orienteringsbrev, jf. forskrift om byggesak § 7-3, 1. ledd.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF, med KPA sone «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone».

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Kari og Henry Hannisdal har søkt løyve til frådelling av noverande våningshus. Sonen skal overta garden, han har kjøpt gbnr 9/33, det er i sak 23/1886 søkt samanslåing av gbnr 9/21 og 9/33.

Sonen ynskjer ikkje å eige to hus.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til statsforvaltaren.

Kommunen har ikkje motteke uttale i saka.

Jordlova

Det ligg føre samtykke til deling etter jordlova i vedtak i sak 217/23.

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 vedlagd søknad.

Vatn og avlaup (VA)

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

VA vert som før.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Avkøyring som eksisterande.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg s kjjar har erkl ert 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.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for   gje dispensasjon etter pbl.   19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert fr  ikkje verte vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved   gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, 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. Vilk ra 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   sikre at tiltak vert i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak   verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg   unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Forvaltningspraksis i kommunen er   gje dispensasjon til slike mindre endringar som i dette h vet.

Omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i fr  er mellom anna jordvern.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere ulemper ved landbruksdrift.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at landbrukseigedomen f r tilpassa talet på bygg i høve til storleik og avkastning.

Kommunedirektøren vurderer tiltaket som kurrant. Landbrukseigedomen f r tilf rd eit betre v ningsshus og meir areal enn den avgjer.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket gjeld eksisterande bygg, og at landbrukseigedomen tener på tiltaket.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for   gje dispensasjon frå LNF til frådeling av v ningsshus på vilkår på gnr. 9 bnr. 21.

Det er vurdert som føremålstenleg   gje dispensasjon i denne saka. Omsyna som ligg til KPA-sona «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone» vert ikkje råka i denne saka.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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 LNF til frådelling av våningshus på vilkår på gnr. 9 bnr. 21.

Kommunen gjev løyve til frådelling av våningshus på vilkår på gnr. 9 bnr. 21.

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.: 23/2594.

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.

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.
9.1.1	Dispensasjon som gjeld arealføremål i plan	1	17 600,-
11.1.3	Basisgebyr: Deling som ikkje er i samsvar med arealformål	1	7 500,-
	Totalt gebyr å betala		25 100,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					25 100,-

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
einingsleiar for teknisk forvaltning og plan

Sture Helle
Sakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakar:

Henry Hannisdal

Liaflaten 2c

5132

NYBORG