

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
010/23	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	25.01.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	22/3534

89/11 Mjøs - Søknad om løyve til tiltak - Rive eksisterande uthus og oppføring av nytt uthus

Vedlegg:

89/11 - Mjøs - Søknad om riving av uthus og om oppføring av nytt uthus

Beskrivelse av tiltak

Situasjonskart

Fasadeteikning

Bileter

89/11 - Mjøs - Etterspurt tilleggsk dokumentasjon

Vedlegg 1

1+SV+_277815.pdf

1+SV+_277816.pdf

1+SV+_277817.pdf

1+SV+_277818.pdf

1+SV+_277819.pdf

89/11 Mjøs - Oversending av søknad til uttale - Riving og oppføring av uthus - Den Norske Kyrkje

02_foresegner_kpa_21062019-431657

Teiknforklaring Hosanger sentrum

Føresegner Hosanger sentrum

Plankart Hosanger sentrum

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev løyve til riving av eksisterande uthus og oppføring av nytt uthus på gnr. 89 bnr.

11, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a og e, 20-2, 20-4 bokstav a og 21-4, 1. ledd på

følgjande vilkår:

- Plasseringa av nytt uthus vert godkjent, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd, bokstav b.
- Tiltaket elles skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar mottekne 09.11.2022 og 01.12.2022, 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.
- Ved oppføring av nytt uthus skal det takast særskild omsyn til eksisterande kulturmiljø og tiltaket skal vera tilpassa eksisterande bygningsmiljø i utforming og materiale, jf. kommuneplanføresegn punkt 7.6.
- Før tiltaket tek til skal det sendast dokumentasjon til kommunen som syner at alle eigarane av gnr. 89 bnr. 7, 112 og 115 er varsla om tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-

3, 2. ledd. Dersom det kjem nabomerknader til tiltaket, skal kommunen handsame søknaden på nytt."

Plan- og kommunalteknisk utval - 010/23

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev løyve til riving av eksisterande uthus og oppføring av nytt uthus på gnr. 89 bnr. 11, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a og e, 20-2, 20-4 bokstav a og 21-4, 1. ledd på fylgjande vilkår:

- Plasseringa av nytt uthus vert godkjent, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd, bokstav b.
- Tiltaket elles skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar mottekne 09.11.2022 og 01.12.2022, 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.
- Ved oppføring av nytt uthus skal det takast særskild omsyn til eksisterande kulturmiljø og tiltaket skal vera tilpassa eksisterande bygningsmiljø i utforming og materiale, jf. kommuneplanføresegn punkt 7.6.
- Før tiltaket tek til skal det sendast dokumentasjon til kommunen som syner at alle eigarane av gnr. 89 bnr. 7, 112 og 115 er varsla om tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-3, 2. ledd. Dersom det kjem nabomerknader til tiltaket, skal kommunen handsame søknaden på nytt.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev løyve til tiltak, skal vedtaket sendast til statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 89 bnr. 11.

Tiltakshavar: Veslemøy Gullachsen.

Søknad motteken: 09.11.2022 med tillegg motteke 01.12.2022.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om riving av eksisterande uthus og oppføring av nytt uthus på gnr. 89 bnr. 11.

Nabovarsel

2 av naboane er varsla om tiltaket i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå desse naboane.

Planstatus

Eigedomen ligg i kommuneplanen sin arealdel innanfor område som er definert som byggeområde sentrumsføremål og omsynssone bevaring kulturmiljø H570_75.

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hosanger sentrum planID 504_63 er definert som byggeområde bustad og spesialområde bevaringsområde.

Der byggegrenser ikkje er vist, gjeld områdegrensene tilsvarende, jf. reguleringsføresegn § 2 nr. 2.10.

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

Ved motstrid mellom kommuneplan og reguleringsplan går kommuneplanen før eldre reguleringsplan, jf. plan- og bygningslova § 1-5, 2. ledd.

Omsynssone bevaring kulturmiljø

Ved tiltak i denne sona skal det takast særskild omsyn til eksisterande kulturmiljø og tiltak skal vera tilpassa eksisterande bygningsmiljø i utforming og materiale, jf. kommuneplanføresegn punkt 7.6.

Alle tiltak i omsynssona skal avklarast med fylkeskommunen.

Spesialområde

Innanfor bevaringsområde for bygningar og anlegg skal eksisterande bygg og anlegg ikkje rivast, jf. reguleringsføresegn § 8 nr. 8.1, 1. ledd.

Nye bygg må verte innpassa i heilskapen i det einskilde verneområde med omsyn til storleik, form, materialbruk og farge, jf. reguleringsføresegn § 8 nr. 8.1, siste ledd, 1. punktum.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Den norske kyrkja, Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

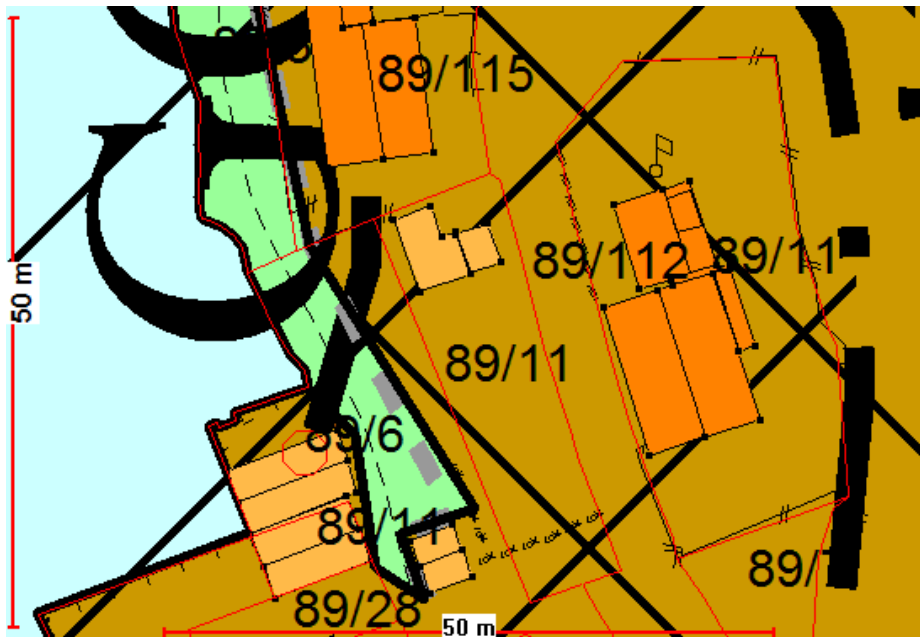
Den norske kyrkja har i e-post av 15.12.2022 skrive at dei ikkje har merknader til søknaden.

Kommunen har ikkje motteke andre uttalar til søknaden.

VURDERING

Gjeldande plangrunnlag

Utsnitt frå kommuneplan:

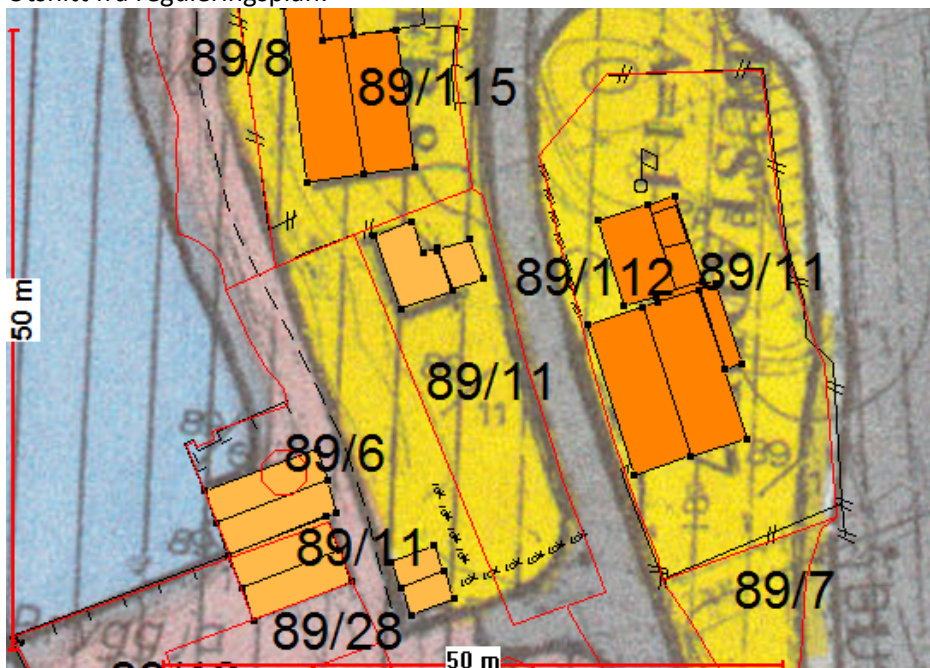


Eigedomen ligg i kommuneplanen sin arealdel innanfor område som er definert som byggeområde sentrumsføremål og omsynssone bevaring kulturmiljø H570_75. Ved tiltak i denne sona skal det takast særskild omsyn til eksisterande kulturmiljø og tiltak skal vera tilpassa eksisterande bygningsmiljø i utforming og materiale, jf. kommuneplanføresegn punkt 7.6. Alle tiltak i omsynssona skal avklarast med fylkeskommunen.

Det er regulert byggegrense mot sjø, jf. grå stipla linje vest for eigedomen. Det er ikkje andre regulerte byggegrenser.

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

Utsnitt frå reguleringsplan:



Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hosanger sentrum

planID 504_63 er definert som byggeområde bustad og spesialområde bevaringsområde. Innanfor bevaringsområde for bygningar og anlegg skal eksisterande bygg og anlegg ikkje rivast, jf. reguleringsføresegn § 8 nr. 8.1, 1. ledd.

Nye bygg må verte innpassa i heilskapen i det einskilde verneområde med omsyn til storleik, form, materialbruk og farge, jf. reguleringsføresegn § 8 nr. 8.1, siste ledd, 1. punktum.

Der byggegrenser ikkje er vist, gjeld områdegrensene tilsvarande, jf. reguleringsføresegn § 2 nr. 2.10.

Rådmannen legg til grunn at det er motstrid mellom kommuneplan og reguleringsplan, difor gjeld kommuneplanen før eldre reguleringsplan, jf. plan- og bygningslova § 1-5, 2. ledd. For tilhøve som ikkje er avklart i kommuneplan, gjeld reguleringsplan.

Arealføre mål

Eigedomen er i arealdelen i kommuneplanen avsett til byggeområde sentrumsføre mål.

I sentrumsområde er det tillate med kombinerte bygg for kontor/forretning/bustad, jf. kommuneplanføre segn punkt 2.27.

Rådmannen legg ut frå gjeldande forvaltningspraksis til grunn at det for eksisterande bustadhus ikkje er krav om at uthus og garasjar til bustadhus skal vere kombinerte bygningar. Rådmannen vurderer at oppføring av nytt uthus til bustadhuset på gnr. 89 bnr. 11 dermed ikkje vil vere i strid med arealføre målet i arealdelen i kommuneplanen.

Byggegrenser

Det er regulert byggegrense mot sjø, jf. grå stipla linje vest for eigedomen. Rådmannen legg difor til grunn at tiltaket ikkje er i strid med byggegrensa mot sjø, jf. kommuneplanføre segn punkt 1.13.

Det er ikkje andre regulerte byggegrenser i arealdelen i kommuneplanen.

Det er ikkje synt byggegrenser mot naboeigedom og regulert veg i reguleringsplan Hosanger sentrum. Der byggegrenser ikkje er vist, gjeld områdegrensene tilsvarande, jf. reguleringsføre segn § 2 nr. 2.10.

Rådmannen legg difor til grunn at kravet i reguleringsplan Hosanger sentrum er at bygningen skal plasserast innanfor byggeområde bustad. Vidare kan kommunen godkjenne at frittliggjande uthus, som er mindre enn 50 m², kan plasserast nærare nabogrensa enn 4 meter, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd, bokstav b.

Det er i søknaden mellom anna opplyst at nytt uthus skal plasserast på same stad som eksisterande uthus, men bygningen skal vendast.

Rådmannen vurderer at kommunen kan godkjenne at nytt uthus kan plasserast på same stad som eksisterande uthus, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd, bokstav b.

Kulturmiljø

Eigedomen ligg innanfor omsynssone bevaring kulturmiljø H570_75. Ved tiltak i denne sona skal det takast særskild omsyn til eksisterande kulturmiljø og tiltak skal vera tilpassa eksisterande bygningsmiljø i utforming og materiale, jf. kommuneplanføre segn punkt 7.6. Alle tiltak i omsynssona skal avklarast med fylkeskommunen.

Kommunen har send søknaden til uttale til Vestland fylkeskommune. Kommunen har ikkje motteke uttale i saka innan fristen. Det er ikkje krav om handsaming eller vedtak frå fylkeskommunen, og rådmannen legg til grunn at kommunen kan handsame søknaden, jf. plan- og bygningslova § 21-5.

Det er i søknaden mellom anna opplyst at nytt uthus skal ha tilnærma likt materiale og utforming.

Rådmannen legg til grunn at det ikkje er forbod mot riving av eksisterande uthus i gjeldande kommuneplan, og vurderer at kommunen dermed kan godkjenne at eksisterande uthus vert rive. Vidare vurderer rådmannen at nytt uthus er i samsvar med kravet i kommuneplanføresegn punkt 7.6. Kommunen kan dermed godkjenne at nytt uthus vert oppført i samsvar med mottekne teikningar, jf. kommuneplanføresegn punkt 7.6, jf. plan- og bygningslova § 21-5.

Nabovarsel

Eigar av gnr. 89 bnr. 8 har i dokument 28.11.2022 skrive at han ikkje har merknader til søknaden. Den eine eigaren av gnr. 89 bnr. 115 har i dokument av 28.11.2022 skrive at han ikkje har merknader til søknaden.

Kommunen har ikkje motteke dokumentasjon som syner at den andre eigaren av gnr. 89 bnr. 115 og eigarane av gnr. 89 bnr. 7 og gnr. 89 bnr. 112 er varsla om tiltaket.

Rådmannen vurderer at dersom kommunen gjev løyve til tiltaket skal alle eigarane av gnr. 89 bnr. 7, 112 og 115 varslast om tiltaket, og dokumentasjon for varslinga skal sendast til kommunen før tiltaket tek til, jf. plan- og bygningslova § 21-3, 2. ledd. Dersom det vert motteke nabomerknader til tiltaket, skal kommunen handsame søknaden på nytt.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Konklusjon

Rådmannen rår til at søknad om riving av eksisterande uthus og oppføring av nytt uthus på gnr. 89 bnr. 11 vert godkjent.

Dersom kommunen gjev løyve til tiltak:

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at tiltaket vert utført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. plan- og bygningslova § 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 løyvet er gjeve, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. plan- og bygningslova § 21-9.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Mellombels bruksløyve/ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. plan- og bygningslova § 21-10 og forskrift om byggesak § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.