



Byggmester Solberg AS
Kleiveland
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/2697 - 18/5568

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

Dato:
19.04.2018

146/20 - Søndre Reigstad - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av tilbygg til einebustad og ny garasje - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 090/18

Tiltakshavar: Sindre Fotland
Ansvarleg søkjar: Byggmester Solberg AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til einebustad og ny garasje. Bruksareal (BRA) er opplyst til å vere 321,8 m² og bygd areal (BYA) 228,4 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 24,23 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid og jordlagt plastringsmur. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket. Saka omfattar søknad om dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.2 og energikrav i teknisk forskrift.

Det vert elles synt til søknad motteken 15.11.2017 med tillegg motteke 28.02.2018 og 04.04.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 04.12.2017 og ved telefonsamtale 23.03.2018. Dokumentasjon vart motteken ved e-post frå ansvarleg søkjar 27.02.2018 og ved brev motteke 04.04.2018.

Søknaden var klar for handsaming den 04.04.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 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 byggeområde bustad. Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.2.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at eksisterande einestad er av eldre karakter som har trong om oppgradering, tilbygget vil ikkje endre belastninga på omgjevnadene og tiltaket gjev ikkje endra tilkomst eller auka trafikk til bustaden. Kommunen syner til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn 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 Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket 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 datert 09.01.2018 motteke 04.04.2018.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense synt til å vere 0,9 meter for garasje og 0 meter for ny plastringsmur. Eigar av gnr. 146 bnr. 6 har i dokument datert 19.12.2017 samtykka til at tiltaket kan plasserast 3 meter frå nabogrensa. Eigar av gnr. 146 bnr. 44 har i dokument datert 28.03.2018 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa. Eigar av gnr. 145 bnr. 75 har i dokument datert 29.03.2018 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Vatn og avløp (VA)

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

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Situasjonsplanen syner garasjeplassering for 2 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen syner gangtilkomst, garasjeplassering og avkøyrsløp.

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 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. plan- og bygningslova § 29-5.

VURDERING

Dispensasjon plankrav

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 tilside. For det andre må fordelane ved å 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, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, 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.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til oppføring av tilbygg til eksisterande einebustad og garasje. Desse sakene er delegert til rådmann, jf. vedtak i Osterøy heradsstyre av 17.06.2015 saksnr. 030/15. Vidare har kommunen i alle samanliknbare saker motteke dei siste par åra, som gjeld tilsvarande tiltak i bustadområde, gjeve dispensasjon til oppføringa.

Rådmannen vurderer at ulemper med dispensasjon er at tiltakshavar får realisert prosjektet utan å måtte vente på ein planprosess.

Rådmannen vurderer at fordelar med dispensasjon er at eksisterande bustadhus kan verte oppgradert og tilpassa dagens krav til storleik og komfort.

Rådmannen legg til grunn at området er utbygt utan reguleringsplan, og vurderer at området bør regulerast før det vert sett i gang utbygging av nye bustader i området. Rådmannen vurderer at omsynet bak regelen i kommuneplanføresegn punkt 1.2 mellom anna er at utbygging av område må skje planmessig der fellesløyser for veg, vatn og avlaup, fellesområde som leikeareal, grøntområde, avfallshandtering med vidare vert løyst i plan. Rådmannen vurderer at sidan tiltaket gjeld oppgradering av ein enkelt einebustad på frådelt tomt, og tiltaket er i samsvar med gjeldande utnyttingsgrad, vil ein dispensasjon frå plankravet berre i mindre grad tilsidesetje omsynet bak plankravet.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på praksis i tilsvarande saker og at tiltaket kun i mindre grad vil ha innverknad på utarbeiding av ein eventuell reguleringsplan.

Dispensasjon tekniske krav

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå TEK10 for eksisterande byggverk.

Det er i grunngevinga for dispensasjonssøknaden mellom anna synt til at kostnadene er uforholdsmessig høge, eksisterande byggeår for eksisterande hus er primo 1940, og dette gjer det uforholdsmessig kostbart å oppgradere eksisterande kjellar, hovudetasje og loft etter gjeldande energikrav. Tiltaket vil i seg sjølv betre den totale energiramma for bustaden då tiltaket omfattar delvis endring av ytterkonstruksjon ved at eldre konstruksjon vert riven til fordel for konstruksjon etter TEK10.

Rådmannen legg til grunn at ved tiltak på eksisterande byggverk gjeld plan- og bygningslova § 31-2. Kommunen kan gje løyve til nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterande byggverk òg når det ikkje er mogeleg å tilpasse byggverket til tekniske krav utan uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendring eller ombygginga er forsvarleg og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk, jf. plan- og bygningslova § 31-2, 4. ledd.

Kommunen har ikkje motteke dokumentasjon som syner at ombygginga er nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk og at kostnadene ved tilpassing til tekniske krav er uforholdsmessige.

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå energikrava i TEK10 for eksisterande bygning. Det er ikkje spesifisert i søknaden kva krav i TEK10 det er søkt om dispensasjon i frå.

Rådmannen legg til grunn at energikrava i TEK10 skal vere tilfredsstilt for nye tiltak, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 1. ledd.

Rådmannen vurderer at ved utskifting av til dømes vindauge og ytterdør kan det ha effekt på energibruken i bygget, og vurderer difor at krava til kvalitet på nye vindauge og ytterdør må gjelde fullt ut når vindauge/dør vert skifta. Kommunen gjev ikkje pålegg om å skifte fungerande vindauge/dør, som ikkje er tenkt skifta i samband med tiltaket, men ved framtidig utskifting av vindauge/dør må det takast omsyn til at nye vindauge og dør skal vere i samsvar med TEK10/TEK17 eller seinare teknisk forskrift, i samsvar med gjeldande reglar på tidspunkt for utskifting.

Rådmannen vurderer vidare at det same gjeld ved til dømes skifte av kledning. Då kan det vere mogeleg å tilleggisolere, og krava i TEK10/TEK17 eller seinare teknisk forskrift må fylgjast.

Rådmannen vurderer at det kan gjevast mellombels dispensasjon frå minimumskrava til energieffektivitet i forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10) § 14-3, nr. 1 for eksisterande del av einebustad på gnr. 146, bnr. 20, for U-verdi yttervegg, U-verdi tak og U-verdi vindauga og dør inkludert karm/ramme.

Rådmannen vurderer at det kan gjevast dispensasjon frå minimumskrava til energieffektivitet i forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10) § 14-3, nr. 1 for eksisterande del av einebustad på gnr. 146, bnr. 20, for U-verdi golv på grunn og mot det fri og lekkasjetall ved 50 Pa trykkforskjell.

Plassering

Kommunen legg mottekne naboerklæringar til grunn, og vurderer at tiltaket kan godkjennast plassert slik det går fram av søknaden, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd, bokstav a.

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 og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Rådmannen sitt vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.2, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 1, til oppføring av tilbygg til eksisterande einebustad og oppføring av garasje på gnr. 146, bnr. 20, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Kommunen gjev mellombels dispensasjon frå minimumskrava til energieffektivitet i forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10) § 14-3, nr. 1, jf. §§ 14-1 og 14-2 for eksisterande del av einebustad på gnr. 146,

bnr. 20, for U-verdi yttervegg, U-verdi tak og U-verdi vindauga og dør inkludert karm/ramme, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Kommunen gjev dispensasjon frå minimumskrava til energieffektivitet i forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10) § 14-3, nr. 1, jf. §§ 14-1 og 14-2 for eksisterande del av einebustad på gnr. 146, bnr. 20, for U-verdi golv på grunn og mot det fri og lekkasjetall ved 50 Pa trykkforskjell, 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 oppføring av tilbygg til eksisterande einebustad og oppføring av garasje på gnr. 146, bnr. 20 på fylgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 09.01.2018 motteke 04.04.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3. Plasseringa vert godkjent i samsvar med mottekne naboerklæringar, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd, bokstav a.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngevast. 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.

Til orientering

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 17/2697.

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	Sum kr.
9.1.4	Dispensasjon som gjeld plankrav	17.600,-
9.1.5	Dispensasjon frå lov eller forskrift	12.600,-
10.2.1	Tiltak: oppføring av tilbygg til eksisterande einebustad	17.400,-
10.2.8	Tiltak: oppføring av garasje	9.500,-
	Totalt gebyr å betala	57.100,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					57.100,-

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

Hege Eeg
konstituert leiar teknisk forvaltning

Marit Nedreli
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Byggmester Solberg AS
Sindre Fotland

Kleiveland 5281
Åsen 131 5281

VALESTRANDSFOSSEN
VALESTRANDSFOSSEN