



Arne Ingvaldsen
Burkelandsvegen 112
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/367 - 18/8728

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

Dato:
27.04.2018

141/32 - Burkeland - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av tilbygg til og påbygg på garasje - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 100/18

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

Ansvarleg søkjar: Arne Ingvaldsen, Burkelandsvegen 112, 5281 Valestrandsfossen.
Tiltakshavar/fakturamottakar: Arne Ingvaldsen, Burkelandsvegen 112, 5281 Valestrandsfossen.
Søknaden motteke: 23.02.2018 med tillegg motteke 27.02.2018 og 05.04.2018.

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen for oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterande garasje på gnr. 141, bnr. 32, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterande garasje på gnr. 141, bnr. 32 på fylgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan motteke 23.02.2018 og teikningar motteke 05.04.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak (SAK) § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1, jf. forskrift om byggesak § 9-3.
3. Med heimel i forskrift om byggesak § 6-8 gjev kommunen godkjenning på søknad om ansvarsrett som sjølvbyggjar for tiltakshavar for alle funksjonar og ansvarsområde i tiltaket i tiltaksklasse 1."

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterande garasje på gnr. 141, bnr. 32.

Det er i søknaden opplyst at bygd areal (BYA) er 149 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 13,6 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen.

Det vert elles synt til søknad motteke 23.02.2018 med tillegg motteke 27.02.2018 og 05.04.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til tiltakshavar ved brev av 13.03.2018.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar/tiltakshavar 05.04.2018.

Søknaden var klar for handsaming den 05.04.2018 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 innafor 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 arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at det er for lite lagerplass i bustadhuset.

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 08.01.2018.

Eigar av gnr. 141 bnr. 5 har i dokument datert 05.02.2018 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1 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, avkjørsle og parkering

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

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen syner eksisterande bustadhus og garasje, og plassering av tilbygg til garasje.

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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempe, 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til mindre tiltak på bygd bustadtomt i LNF-område.

Rådmannen legg til grunn at tiltaket gjeld oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterande garasje på frådelt bustadtomt i LNF-område. Teikningane syner at tilbygg til garasje i 1. etasje skal nyttast til buer, medan ny 2. etasje skal nyttast til ei bu, eit hobbyrom og ein altan.

Rådmannen vurderer at arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta berre i mindre grad vert råka. Sidan kommunen har gjeve løyve til oppretting av ei bustadtomt i LNF-område, og det seinare er gjeve løyve til oppføring av ein bustad og garasje på tomte, vurderer rådmannen at omsyna det er søkt om dispensasjon i frå, og omsyna i føremålsregelen i lova, ikkje vert vesentleg tilsidesett.

Ulemper med ein dispensasjon er at det ikkje vert fastsett i arealdelen i kommuneplanen kva område og eigedomar som skal nyttast til bustad, områda vert ikkje regulert og kommunalteknisk anlegg vert ikkje utbygd.

Fordelar med ein eventuell dispensasjon er mellom anna at eigar av bygningen får betre lagerplass med nye buer i 1. etasje og 2. etasje, nytt hobbyrom og ny altan.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen til oppføring av tilbygg og påbygg på eksisterande garasje på gnr. 111, bnr. 148.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på kommunen sin praksis.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden, jf. naboerklæring frå eigar av gnr. 141, bnr. 5.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1, jf. forskrift om byggesak § 9-3.

Tiltakshavar Arne Ingvaldsen har søkt ansvarsrett som sjølvbyggjar etter SAK § 6-8 av eigen bustad.

Tiltakshavar har etter kommunen si vurdering sannsynleggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.

Tiltakshavar får godkjend ansvarsrett som sjølvbyggjar for heile tiltaket for fylgjande ansvarsområde:

Rolle	Tk	Ansvarsområde	Sjølvbyggjar
SØK	1	Ansvarleg søkjar	Sjølvbyggjar
PRO	1	Ansvarleg prosjekterande	Sjølvbyggjar
UTF	1	Ansvarleg utførande	Sjølvbyggjar

SØK = ansvarleg søkjar, PRO = prosjektering av, UTF = utføring av, Tk = Tiltaksklasse

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Konklusjon

Rådmannen 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 løyve til oppføring av tilbygg og påbygg på eksisterande garasje på gnr. 141, bnr. 32.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

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.

Til orientering

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 18/367.

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 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 gjeve, 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.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande ligge føre:

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

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
9.1.3	Dispensasjon	3.600,-
10.2.8	Tiltak	9.500,-
	Totalt gebyr å betala	13.100,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					13.100,-

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

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakar:

Arne Ingvaldsen

Burkelandsvegen 112

5281

VALESTRANDSFOSSEN