



Helge Rød AS
Hansdalsvegen 3
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:

Dykkar:

Vår: 18/1045 - 18/19215

Saksbehandlar:

Marit Nedreli

marit.nedreli@osteroy.kommune.no

Dato:

04.10.2018

89/84 Mjøs - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av garasje - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 254/18

Tiltakshavar:

John Eirik Siljander Sætre

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4.

Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-1.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje på gnr. 89, bnr. 84, Mjøs. Bruksareal (BRA) er opplyst til å vere 42,9 m² og bygd areal (BYA) er 48,0 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 22.72 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsplan Hosanger sentrum planID 504_63.

Det vert elles synt til søknad motteken 09.05.2018 med tillegg motteke 19.09.2018.

Planstatus

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

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplan Hosanger sentrum.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at dette er den beste plasseringa på tomta sidan arealet ikkje er eigna til uteopphaldsareal. Garasjen vil for det meste verte nedgrave i bakken. Garasjen skal ha flatt tak for å ivareta siktsoner. Garasjetaket skal ikkje nyttast til terrasse og sikring skal utførast på tidlegare støypt murkant langs grensa.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad og endra opplysningar.

Post

post@osteroy.kommune.no
Rådhusplassen
5282 Lonevåg

Kontakt

www.osteroy.kommune.no
Telefon 56 19 21 00
Telefaks 56 19 21 01

Konto
Org.nr. 864.338.712

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen har send saka til uttale til Bjørgvin biskop, Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune.

Kommunen har ikkje motteke uttale i saka.

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 og teikningar motteke 19.09.2018.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense synt til å vere 1,0 meter.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Motteken situasjonsplan syner snuareal, parkering, garasjeplassering og avkøyrsløse.

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 skjønns 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

Tiltakshavar 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 ulempene, etter ei samla vurdering.

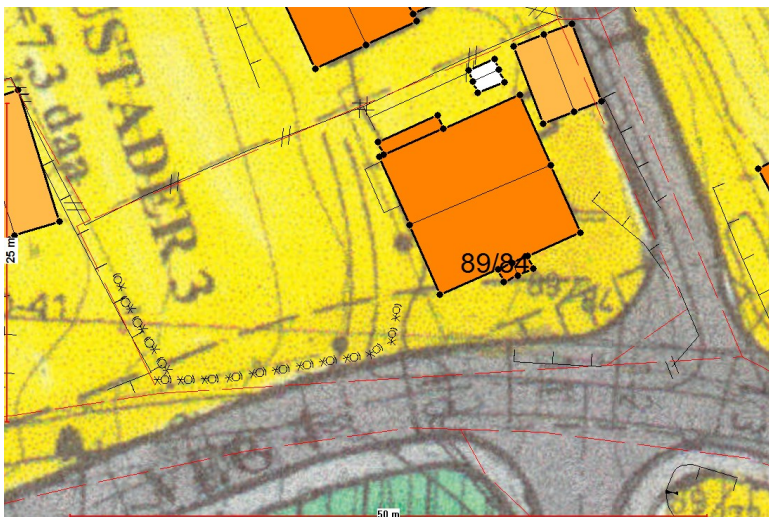
Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

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 samheng 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 oppføring av mindre tiltak som garasje knytt til eksisterande bustadhus på frådelt tomt i bustadområde og i LNF-område.

Utsnitt frå reguleringsplan:



Utsnitt frå reguleringsplan syner at regulert veg 4 går sør for gnr. 89, bnr. 84, og veg 11 går aust for gnr. 89, bnr. 84. Det er regulert frisiktlina frå veg 11 til veg 4 på gnr. 89, bnr. 84.

Regulert byggegrensa mot offentleg veg ligg innpå gnr. 89, bnr. 84.

Motteken situasjonsplan syner at tiltaket er søkt plassert i strid med byggegrensa langs offentleg veg og frisiktlina frå veg 11 til veg 4.

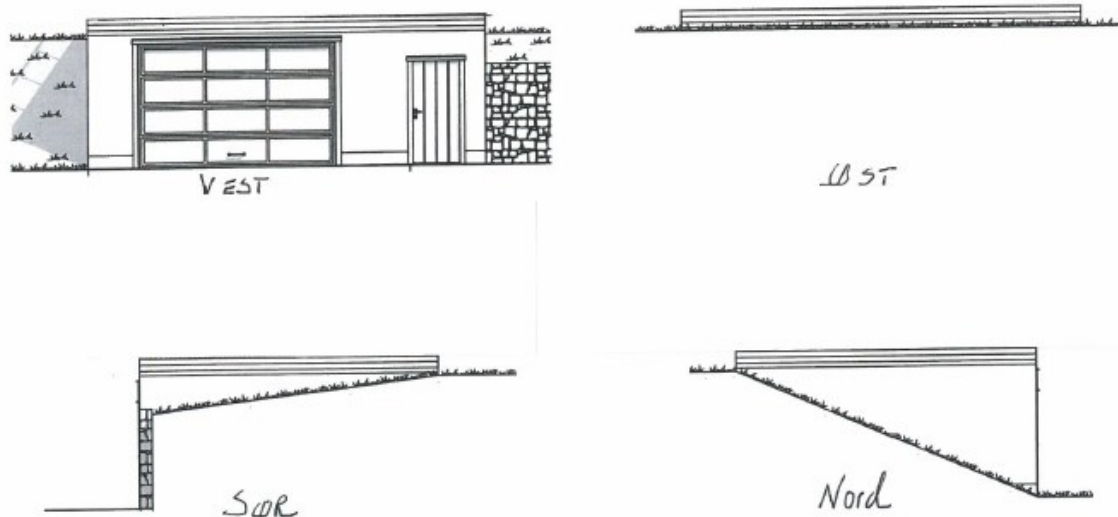
Utsnitt frå situasjonsplan:



Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegn § 3.3 takutforming og byggegrensa mot veg. I endra søknad er det i tillegg søkt om dispensasjon frå vegføremål og siktlinje.

Det er i endringssøknaden mellom anna skrive at bygget vil få flatt tak, men garasjetaket skal ikkje nyttast som terrasse. Sikring av garasjekant skal utførast på tidlegare støypt murkant langs grense.

Utsnitt frå mottekne fasadeteikningar:



Rådmannen vurderer at sikta mellom veg 4 og veg 11 er ivareteke ved endra utforminga av garasje og endra utforming og plassering av gjerde. Kommunal vegstyresmakt har ikkje kome med merknader til plasseringa av garasjen, og rådmannen vurderer at arealdisponeringsomsyna som reguleringsplanen skal ivareta berre i mindre grad vert råka.

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

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå reguleringsplan Hosanger sentrum planID 504_63: reguleringsføresegn § 3.3 takutforming, byggegrense mot veg, arealføremål offentleg veg og regulert frisiktlinje frå veg 11 til veg 4, til oppføring av garasje på gnr. 89, bnr. 84.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av endra søknad motteke 19.09.2018.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

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.

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Hosanger sentrum planID 504_63: reguleringsføresegn § 3.3 takutforming, byggegrense mot veg, arealføremål offentleg veg og regulert frisiktlinje frå veg 11 til veg 4, til oppføring av garasje på gnr. 89, bnr. 84.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-4 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av garasje på gnr. 89, bnr. 84 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i utgreiing, situasjonsplan og teikningar motteke 19.09.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3."

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, jf. fvl § 29 (1). 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.

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, og andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 18/1045.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar 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 byggarbeidet 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.

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.

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.
9.1.5	Dispensasjon frå reguleringsplan	12.600,-
10.3.1	Tiltak: oppføring av garasje	8.000,-
	Totalt gebyr å betala	20.600,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					20.600,-

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
leiar teknisk forvaltning

Marit Nedreli
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Helge Rød AS
John Eirik Siljander Sætre

Hansdalsvegen 3
Øvsthusvegen 6

5281 VALESTRANDSFOSSEN
5282 LONEVÅG