



Kjetil Hekland
Bruvikvegen 196
5286 HAUS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/563 - 20/8785

Saksbehandlar:
Janine Bratland Andersen
janine.bratland.andersen@osteroy.kommune.no

Dato:
04.05.2020

67/13 - Blom - Søknad om dispensasjon og søknad om oppføring av tilbygg - Vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 156/20

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

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til bustadhus på gnr. 67, bnr. 13 Blom.

Nytt bygd areal (BYA) er i søknaden opplyst til å vere ca. 63,15 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 17,8 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå kommuneplanens arealdel jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5, bokstav a.

Det vert elles vist til søknad motteken 19.02.2020 og supplert 11.03.2020 og 29.04.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 09.03.2020 og 31.03.2020. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 11.03.2020 og 29.04.2020. Sakshandsamingsfristen vert rekna frå søknaden er komplett og klar for handsaming, jf. forskrift om byggesak § 7-2, 1. ledd.

Søknaden var klar for handsaming den 30.04.2020 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-område.

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

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5, bokstav a.

Grunngjeving for dispensasjon er mellom anna at eigedomen er ei bustadtomt og tiltaket vil difor ikkje beslagleggje landbruksareal.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden er sendt på høyring til Vestland fylkeskommune, Fylkesmannen i Vestland, Statens vegvesen og Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE).

Kommunen har motteke uttale frå NVE i brev av 27.03.2020, som mellom anna syner til at tilstrekkeleg tryggleik mot skred må dokumenterast av fagkyndige før byggeløyve vert gjeve.

Kommunen syner til motteken uttale.

Kommunen har motteke uttale frå Vestland fylkeskommune i brev av 05.04.2020, som mellom anna syner til at før det blir gjeve dispensasjon må det ligg føre dokumentasjon på at tiltaket kan gjennomførast med tilstrekkeleg tryggleik. Vestland fylkeskommune uttaler at dei er samd med NVE at det må dokumenterast av fagkyndige.

Kommunen syner til motteken uttale.

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 motteke 19.02.2020.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 38,6 meter. Vestland fylkeskommune har i vedtak av 16.04.2020 gjeve dispensasjon til plassering av tilbygg 38,6 meter frå offentleg veg.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser eksisterande einestad, nytt tilbygg, tilkomst og avkøyrsløp.

Teikningar/snitt viser 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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17), jf. pbl. § 29-5.

VURDERING

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Eigedommen ligg i NVE sitt aktsemdskart innanfor aktsemdsområde for steinsprang og jord-, flaum-, og snøskred.

Kommunen har motteke skredfarevurdering av 29.04.2020. Rapporten konkluderar med at sikkerheit mot steinsprang og lausmasseskred oppfyller krava gjeve i TEK17. Risikoen for snøskred vurderast som svært liten, og oppfyller krava gjeve i TEK17. Risikoen for flaumskred vurderast å oppfylle krava gjeve i TEK17, men dette krev at stikkrenna under eigedomen vedlikehaldast. Vidare må bekken som ligg ved svingen 50 meter nord for bustaden sikrast eit mogleg overlaup i sterke nedbørsperiodar. Det anbefalast vidare at bekken ryddast for tre, tømmerstokkar og greiner, og at det ryddast for greiner og tømmer på austre side av svingen.

Kommunen legg til grunn at tiltakshavar må følgje råd, vurderingar og konklusjon som er gjeve i motteken skredfarerapport, og kommunen legg dette til grunn for handsaminga.

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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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 innanfor 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 kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

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

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til oppføring av tilbygg til bustadhus på eksisterande bustadtomt i LNF-område.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta ikkje vert direkte råka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå kommuneplanens arealdel for oppføring av tilbygg på gnr. 67, bnr. 13 jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5, bokstav a.

Plassering

Med atterhald om at råd, vurderingar og konklusjon i skredfarerapporten vert følgd, vert tiltaket godkjent plassert slik det går fram av søknaden motteke 19.02.2020.

Visuelle kvalitetar

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

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Tiltakshavar Kjetil Hekland har søkt ansvarsrett som sjølvbyggjar etter SAK § 6-8 for oppføring av tilbygg til eigen bustad.

Tiltakshavar har etter kommunen si vurdering sannsynleggjort at arbeidet vil verte utført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. forskrift om byggesak § 6-8.

Tiltakshavar får godkjend ansvarsrett som sjølvbyggjar for fylgjande ansvarsområde:

Rolle	Tk	Ansvarsområde		
SØK	1	Ansvarleg søkjar	Sjølvbyggjar	Tiltakshavar
PRO	1	Oppføring av tilbygg	Sjølvbyggjar	Tiltakshavar
UTF	1	Oppføring av tilbygg	Sjølvbyggjar	Tiltakshavar

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

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.

Konklusjon

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17), jf. pbl. § 29-5, og tiltaket skal oppfylle alle tekniske vilkår, jf. plan- og bygningslova § 21-4. 1. ledd.

Kommunen gjev løyve til oppføring av tilbygg til bustadhus på gnr. 67, bnr. 13 Blom.

Rådmannen sitt vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5, bokstav a til oppføring av tilbygg til bustadhus på gnr. 67, bnr. 13 Blom, 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 bustadhus på gnr. 67, bnr. 13 Blom på følgjande vilkår:

1. Med atterhald om at råd, vurderingar og konklusjon i skredfarerapporten vert følgd jf. TEK17 kapittel 7, vert tiltaket godkjent plassert som vist i situasjonsplan og teikningar motteke 19.02.2020 med heimel i 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.
2. Med heimel i forskrift om byggesak § 6-8 gjev kommunen godkjenning på søknad om ansvarsrett som sjølvbyggjar for tiltakshavar for ansvarsområde ansvarleg søkjar, ansvarleg prosjekterande og ansvarleg utførande i tiltaksklasse 1 for oppføring av tilbygg til eigen bustad.
3. Tiltaket elles skal plasserast i samsvar med Vestland fylkeskommune sitt vedtak av 16.04.2020 etter veglova."

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 13-1 sjettede 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.

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.: 20/563.

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	Tal	Sum kr.
9.1.3	Dispensasjon	1	3.600,-
10.2.8	Tiltak: Oppføring av tilbygg	1	8.400,-
	Totalt gebyr å betala		12.000,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					12.000,-

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
einingsleiar

Janine Bratland Andersen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Kjetil Hekland
Kjetil Hekland

Bruvikvegen 196 5286
Bruvikvegen 196 5286

HAUS
HAUS