



Arkoconsult AS  
Postboks 103  
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 17/2781 - 20/22849

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

Dato:  
05.10.2020

## 1/104 Loftås - Oppføring av einebustad og garasje - søknad om endra garasje - vedtak

**Administrativt vedtak. Saknr: 371/20**

**Tiltakshavar:** Arkobygg AS  
**Ansvarleg søkjar:** Arkoconsult AS  
**Tiltak:** Oppføring av einebustad og garasje  
**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 endra oppføring av garasje på gnr. 1 bnr. 104.

Bruksareal (BRA) opplyst til å vere 184,7 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) 209,9 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 26,34 % BRA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegn § 4.3.3.

Det vert elles synt til endringssøknad motteken 02.10.2020.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Loftås B5-B9 er definert som byggeområde bustad - B9-11.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 42 % BRA.

### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsføresegn § 4.3.3.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at bruken av garasjen krev større plass for tilkomst på eigedomen.

Kommunen syner elles 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 Vestland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Vestland 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 og teikningar motteke 02.10.2020.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense synt til å vere 0,5 meter. Eigar av gnr. 1 bnr. 2 har i dokument datert 01.10.2020 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0,5 meter frå nabogrensa.

## **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen syner uteopphaldsareal, gangtilkomst, 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 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 søker 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**

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 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.

Føremålet med byggesakshandsaming etter plan- og bygningslova er mellom anna å sikre at tiltak vert i samsvar med lov, forskift og planvedtak.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til mindre avvik frå gjeldande reguleringsplan for mindre tiltak på bustadtomt.

Frittliggjande garasjar med grunnflate på inntil 50 m<sup>2</sup> kan plasserast utanfor byggjegrensa, men ikkje i frisisone eller nærare enn 1 meter frå fellesveg og/eller nabogrense.

Ny garasje er søkt oppført 1,5 meter frå regulert veg og 0,5 meter frå regulert område for øvrige kommunaltekniske anlegg - f\_ØK4, som er sett av til post. Det er i søknaden opplyst at ny garasje har ei grunnflate på 49,9 m<sup>2</sup>.

Omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå er mellom anna å sikra tilfredsstillande avstand mellom bygg på naboeigedomar, sikt og avstand til veg, plass til vedlikehald, mjuke trafikantar, brøyting og snøopplag.

Rådmannen vurderer at det berre er ein liten del av tiltaket, som kjem nærare nabogrensa enn 1 meter, og at dette gjeld det hjørna av garasjedelen som ligg lengst frå regulert veg. Det vert lagt vekt på at eigar av naboeigedomen i naboerklæring av 01.10.2020 har samtykka til plasseringa av tiltaket. Eigar av arealet f\_ØK4 må dermed ta omsyn til naboerklæringa ved utforminga av det kommunaltekniske anlegget.

Rådmannen finn etter ei samla vurdering at omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå berre i mindre grad vert råka for dette tiltaket.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at dispensasjonssøknaden berre gjeld ein mindre del av tiltaket og at minsteavstand til regulert veg er opplyst å vere 1,5 meter.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå reguleringsføresegn § 4.3.3 til oppføring av ny garasje på gnr. 1 bnr. 104.

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå 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 dispensasjon frå reguleringsføresegn § 4.3.3 til oppføring av garasje på gnr. 1 bnr. 104.

Kommunen gjev løyve til endra oppføring av garasje på gnr. 1 bnr. 104.

#### **Rådmannen sitt vedtak:**

"Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringsføresegn § 4.3.3, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 2, til oppføring av garasje på gnr. 1 bnr. 104, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på følgjande vilkår:

- Minsteavstand til nabogrensa til gnr. 1 bnr. 2, som inneheld areal som skal nyttast til øvrige kommunaltekniske anlegg - f\_ØK4, skal vere 0,5 meter.
- Dispensasjonsvedtaket gjeld ikkje mot regulert veg/samferdselsanlegg.
- Tiltaket skal plasserast i samsvar med situasjonsplan motteke 02.10.2020.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve løyve til endra tiltak for oppføring av garasje på gnr. 1 bnr. 104 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 02.10.2020, 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 dispensasjonsløyvet og andre reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.
2. Elles gjeld tidlegare vedtak i saka og alle vilkår skal tilfredsstillast."

#### **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 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.

Dersom tiltak vert sett i verk før klagefristen er ute eller før det føreligg endeleg vedtak etter handsaming av eventuell klage, er eventuell retting av tiltak tiltakshavar sitt ansvar.

#### **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.: 17/2781.

#### **Ansvar**

*Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegnar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegnar 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.
9.1.5	Søknad om dispensasjon	9.600,-
10.2.10	Søknad om endra tiltak	4.500,-
	<b>Totalt gebyr å betala</b>	<b>14.100,-</b>

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					14.100,-

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  
einingsleiar

Marit Nedreli  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakarar:**

Arkobygg AS

Arkoconsult AS

Postboks 103

Postboks 103

5291

5291

VALESTRANDSFOSEN

VALESTRANDSFOSEN