



Bergan Bygg As  
Solbjørgsdalen 84  
5282 LONEVÅG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 23/908 - 23/8706

Saksbehandlar:  
Therese Lyngbo Iversen  
therese.lyngbo.iversen@osteroy.kommune.no

Dato:  
21.04.2023

## Gbnr 78/22 Geitrheim - Søknad om oppføring av garasje - Vedtak

**Administrativt vedtak. Saknr: 104/23**

**Tiltakshavar:** Roger Gullbrå Geitrheim  
**Ansvarleg søkjar:** Bergan Bygg As  
**Tiltak:** Oppføring av garasje  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

### Rådmannen sitt vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanføresegn 5.1, plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til oppføring av garasje på gnr. 78 bnr. 22, 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 garasje på gnr. 78 bnr. 22 på følgjande vilkår:

1. Kommunen gjev løyve til oppføring av garasje 31,3 meter frå offentleg veg, løyve av 23.03.2023 frå Vestland fylkeskommune, jf. plan- og bygningslova § 21-5.
2. Tiltaket skal plasserast 3,4 meter frå nabogrensa til gnr. 78 bnr. 3, jf. naboerklæring motteken 23.03.2023, jf. plan- og bygningslova § 29-4, tredje ledd bokstav a.
3. Tiltaket skal elles plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar motteke 23.03.2023 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 eller vedtak gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Dette tyder at avstand til offentleg veg skal vere minimum 31,0 meter og avstand til gnr. 78 bnr. 3 skal vere minimum 2,9 meter.

Seinast ved søknad om ferdigattest, eventuelt ved søknad om mellombels bruksløyve, skal det sendast inn dokumentasjon for:

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

**5. Dokumentasjon som syner at eigar av gnr. 78 bnr. 1 har gjeve samtykke til oppføring av garasje nærare nabogrensa enn 4,0 meter, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd, bokstav a."**

**Tiltak**

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje på gnr. 78 bnr. 22.

Eksisterande bygd areal (BYA) er opplyst til å vere 135,3 m<sup>2</sup>. Nytt bygd areal er opplyst til å vere 55 m<sup>2</sup>. Nytt samla bygd areal er opplyst til å vere 190,3 m<sup>2</sup>.

Utnyttingsgrad er opplyst til 19,36 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, opparbeiding av avkøyrsløse, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-område i kommuneplanens arealdel.

Det vert elles vist til søknad motteken og supplert 23.03.2023.

**Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var klar for handsaming den 23.03.2023 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.

**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**

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

- "1. Hvis dispensasjonen blir innvilget blir det lagt til rette for oppgradering og tilrettelegging av eksisterende bygningsmasse ved oppføring av nye tiltak.*
- 2. Eiendommen er allerede bebygd. Den vil ikke få ny eller endret bruk.*
- 3. Tiltaket vil ikke få konsekvenser for allmenhetens tilgang til friluftsområder."*

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

**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 Statsforvaltaren, jf. Fylkesmannen i Hordaland sitt brev av 31.01.2012. Statsforvaltaren i Vestland får eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

**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 motteken 23.03.2023.

På situasjonsplanen er minsteavstand til gnr. 78 bnr. 3 vist til å vere 3,4 meter. Eigar av gnr. 78 bnr. 3 har i dokument motteken 23.03.2023 samtykka til at tiltaket kan plasserast inntil 2,5 meter frå nabogrensa.

Minsteavstand til gnr. 78 bnr. 1 er i situasjonsplanen vist til å vere 1,4 meter. Tiltakshavar er ved mottak av søknaden eigar av både gnr. 78 bnr. 22 og gnr. 78 bnr. 1.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 31,3 meter. Vestland fylkeskommune har i vedtak datert 23.03.2023 gjeve dispensasjon til plassering 31 meter frå offentleg veg.

## **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser eksisterande bygningar, nytt tiltak, garasjeplassering og avkøyrsløse.

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 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.

## **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**

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Oppslag i kartdata frå NVE syner at tiltak ligg i omsynssone for snøskred og steinsprang.

I samband med frådeling av eigedomen i 2022 sendte tiltakshavar inn skredfarevurdering av området den 04.07.2022.

I den samla vurderinga er det konkludert med at kravet til tryggleik mot skred er oppfylt ettersom den samla nominelle årlege sannsyna for skred er mindre enn 1/1000 (tryggleiksklasse 2). Vidare står det at i vurderinga at "dersom det skal byggjes noe (for eksempel garasje, tilbygg etc.) innanfor kartleggingsområdet så vil det ikke være krav om en ny skredfarevurdering."

Kommunen legg tidlegare motteken skredrapport til grunn for handsaminga og vurderer at det ikkje er naudsynt med ei ny vurdering av området.

### **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 til side. 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.

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

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 mindre tiltak på frådelt bustadtomt i LNF-område.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at tiltakshavar får utvida bruk av bustadtomten.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere at det vert gjeve dispensasjon til oppføring av tiltak i strid med kommuneplanen.

Rådmannen legg til grunn at garasjen skal oppførast i tilknytning til eksisterande einebustad på frådelt tomt.

Rådmannen vurderer at arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta ikkje vert direkte råka ved tiltaket.

Rådmannen vurderer at ålmenta sine interesser berre i mindre grad vil verte råka ved tiltaket. Eigedomen er allereie privatisert ved oppføring av einebustaden, og eventuell ferdsle ved einebustaden vil berre i mindre grad verte endra. Rådmannen kan ikkje sjå at det er spesielle landskapsomsyn eller verneinteresser som vil verte råka ved å gje dispensasjon til tiltaket.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på forvaltningspraksis og at tiltaket skal oppførast på bygd bustadtomt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå kommuneplanens arealdel til oppføring av garasje på gnr. 78 bnr. 22.

Rådmannen vurderer at det er føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

## **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteken 23.03.2023.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 31,3 meter. Vestland fylkeskommune har i vedtak datert 23.03.2023 gjeve dispensasjon til plassering 31 meter frå offentleg veg.

Kommunen legg vedtak av 23.03.2023 til grunn for handsaminga og gjev løyve til oppføring av garasje 31,3 meter frå offentleg veg, jf. plan- og bygningslova § 21-5.

På situasjonsplanen er minsteavstand til gnr. 78 bnr. 3 vist til å vere 3,4 meter. Eigarane av gnr. 78 bnr. 3 har i dokument motteke 23.03.2023 samtykka til at tiltaket kan plasserast inntil 2,5 meter frå nabogrensa.

Kommunen legg naboerklæringa frå eigarane av gnr. 78 bnr. 3 til grunn for handsaminga, og gjev løyve til oppføring av garasje 3,4 meter frå nabogrensa til gnr. 78 bnr. 3, jf. plan- og bygningslova § 29-4 tredje ledd bokstav a.

Minsteavstand til gnr. 78 bnr. 1 er i situasjonsplanen vist til å vere 1,4 meter. Tiltakshavar er ved mottak av søknaden oppført som eigar av både gnr. 78 bnr. 22 og gnr. 78 bnr. 1.

Kommunen har ikkje motteke dokumentasjon som syner at eigar av gnr. 78 bnr. 1 har gjeve samtykke til plassering 1,4 meter frå nabogrensa. Dette må difor ettersendast, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd, bokstav a. Tiltaket vert elles godkjent plassert slik det går fram av søknaden. 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 eller vedtak gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Dette tyder at avstand til offentleg veg skal vere minimum 31,0 meter og avstand til gnr. 78 bnr. 3 skal vere minimum 2,9 meter.

### **Tiltak**

Det er i søknaden opplyst at tiltaket gjeld oppføring av garasje med loft som ikkje har målbart areal.

Kommunen legg til grunn at loftet skal nyttast til lagerrom.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne 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

### **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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland/Statsforvaltaren i Vestland. 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 LNF-føremålet i kommuneplanens arealdel til oppføring av garasje på gnr. 78 bnr. 22.

Kommunen gjev løyve til oppføring av garasje på gnr. 78 bnr. 22.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 13-1, 6. 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 klagt 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.: 23/908.

### 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 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.

### 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		3.600,-
10.2.8	Tiltak: Oppføring av garasje		8.400,-
	<b>Totalt gebyr å betala</b>		<b>12.000,-</b>

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

Tore Johan Erstad  
leiar

Therese Lyngbo Iversen  
rådgjevar

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

**Mottakarar:**

Bergan Bygg As  
Roger Gullbrå Geitrheim

Solbjørgsdalen 84 5282  
Osterøyvegen 5282  
1517

LONEVÅG  
LONEVÅG