



Arkoconsult As
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 23/2048 - 23/15775

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

Dato:
03.07.2023

1/82 Loftås - Søknad om oppføring av garasje og mur - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 188/23

Tiltakshavar: Trond Einar Kvamsdal
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult As
Tiltak: Oppføring av garasje og mur
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

Kommunedirektøren sitt vedtak:

"Dispensasjonsløyve av 07.12.2022 saknr. 367/22 vilkår nr. 2 vert endra til:

- Minimum avstand til regulert annan veggrunn skal vere 0,0 meter, jf. avstandserklæring frå eigar av gnr. 1 bnr. 2 motteken 20.06.2023.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av mur og garasje på gnr. 1 bnr. 82 på følgjande vilkår:

1. Mur på gnr. 1 bnr. 82 kan stå nærare enn 4 meter frå felles grense til gnr. 1 bnr. 83, jf. avstandserklæring av 27.10.2023 frå eigarar av gnr. 1 bnr. 83, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd, bokstav a.
2. Delar av eksisterande mur på gnr. 1 bnr. 83 kan hevast, jf. erklæringar av 27.10.2023 frå eigarar av gnr. 1 bnr. 83, jf. teikningar mottekne 20.06.2023.
3. Mur på gnr. 1 bnr. 82 kan stå 0,0 meter frå felles grense til gnr. 1 bnr. 2, jf. avstandserklæring frå eigar av gnr. 1 bnr. 2 motteken 20.06.2023, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd, bokstav a.
4. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar mottekne 20.06.2023, 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 andre reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.
5. Elles gjeld dispensasjonsløyve av 07.12.2022 saknr. 367/22 med endring av 03.07.2023."

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av mur og garasje på gnr. 1 bnr. 82.

Eigarar av gnr. 1 bnr. 83 har gjeve samtykke til at delar av mur på gnr. 1 bnr. 83 kan hevast, og tiltaket omfattar søknad om påbygg på delar av eksisterande mur på gnr. 1 bnr. 83.

Bruksareal (BRA) ny garasje og bu er opplyst til å vere 46,5 m² og bygd areal (BYA) ny garasje og bu er opplyst til å vere 49,8 m². Samla bruksareal er opplyst til å vere 241,6 m².

Utnyttingsgrad er opplyst til 30 % BRA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, garasje og støttemurar. Andre tiltak som kan vere synt på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles synt til søknad motteken 20.06.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 20.06.2023 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. forskrift om byggesak (SAK) § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Loftås B5-B9 planID 2012003 er definert som byggeområde bustad B7-19 og B7-20.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BRA.

Dispensasjon

Kommunen har i vedtak av 07.12.2022 saknr. 367/22 gjeve dispensasjon til tiltaket.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Eigarar av gnr. 1 bnr. 83 har kome med merknader til tiltaket. Det vert synt til at eigarane av gnr. 1 bnr. 82 må sjølv stå for sikring/gjerde på den delen av muren som vert ståande på gnr. 1 bnr. 83 sin eigedom. Eigar må òg stå ansvarleg for eventuelle skadar/reparasjonar på den delen av muren/gjerde som står på gnr. 1 bnr. 83 sin eigedom og som eigar av gnr. 1 bnr. 82 skal forsetje sin mur på.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad og skriv at merkningen gjeld privatrettsleg tilhøve og kommenterer difor ikkje merkningen ytterlegare. Merkningene omhandlar det same som vedlagte rettar, og ansvarleg søkjar meiner at det dermed ikkje er ein nabomerknad.

Kommunen syner elles til mottekne merknader og utgreiing av merknader.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan og teikningar mottekne 20.06.2023.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense synt til å vere 0 meter til gnr. 1 bnr. 2. Eigar av gnr. 1 bnr. 2 har i avstandserklæring motteke 20.06.2023 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Eigarar av gnr. 1 bnr. 83 har i avstandserklæring av 27.10.2022 samtykka til at mur på gnr. 1 bnr. 82 kan stå nærare felles grense enn 4 meter. Det er vidare gjeve samtykke til at delar av eksisterande mur på gnr. 1 bnr. 83 kan hevast. Eigarar av gnr. 1 bnr. 83 har vidare signert erklæring om rett i fast eigedom der det er

gjeve samtykke til at gnr. 1 bnr. 82 har rett til å setje opp mur og gjerde på gnr. 1 bnr. 83. Det er vidare skrive i erklæringa om rett i fast eigedom at gnr. 1 bnr. 82 har ansvar for vedlikehald og sikring av mur og gjerde for den del som går inn på gnr. 1 bnr. 83.

Vatn og avlaup (VA)

Eigedomen skal vere sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Det er opplyst i søknaden at mur skal plasserast over eksisterande private stikkleidningar og at desse må takst omsyn til ved oppføring av muren.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen syner eksisterande bygningar og mur, uteopphaldsareal, garasjeplassering og plassering av mur.

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. 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

Kommunen har i vedtak av 07.12.2022 saknr. 367/22 gjeve dispensasjon til tiltaket.

Ansvarleg søker skriv i søknaden at det er ynskje om at muren kan plasserast heilt inntil nabogrensa til gnr. 1 bnr. 2, og ber om at kommunen endrar dispensasjonsvedtaket. Det vert synt til avstandserklæring frå eigar av gnr. 1 bnr. 2.

Det vert vidare synt til at regulert annan veggrunn er meint å ivareta tilstrekkeleg areal til grøfter, slik at det er mogeleg å brøyte vegen utan at bygning, konstruksjonar eller liknande kjem i vegen for dette. I tillegg vil det vere mogeleg å plassere snø på denne grunnen. Vegen har god breidde slik at det framleis vil vere mogeleg for gåande å nytte vegen og annan veggrunn som gangtilkomst. Muren er plassert i god avstand frå vegkrysset til Loftåsvegen og opprettheld friskta ved avkøyrsla til Nova. I dette tilfellet er det snakk om ein privat veg som er mindre trafikkert. Plassering av mur inntil anna regulert veggrunn, vil dermed ikkje redusere framkomsten og trafikktryggleiken i området.

Kommunen legg motteken avstandserklæring frå eigar av gnr. 1 bnr. 2 til grunn for handsaminga. Det vert vidare lagt vekt på at eigar av gnr. 1 bnr. 2 har gjeve rett til at reparasjonsarbeid og vedlikehald av mur kan føregå på gnr. 1 bnr. 2.

Kommunen vurderer at sidan det er regulert annan veggrunn mellom regulert veg og bustadtomta på gnr. 1 bnr. 82 vil arealet annan veggrunn kunne ivareta omsyn når det gjeld plassering av snø ved brøyting og trafikktryggleik.

Etter ei samla vurdering finn kommunen at vilkår nr. 2 i dispensasjonsløyve av 07.12.2022 saknr. 367/22 kan endrast, slik at minimum avstand til regulert annan veggrunn skal vere 0,0 meter, jf. avstandserklæring frå eigar av gnr. 1 bnr. 2 motteken 20.06.2023.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at eigar av gnr. 1 bnr. 2 har gjeve samtykke til plasseringa og at muren ikkje skal plasserast inntil regulert felles veg, men inntil regulert annan veggrunn, som ligg mellom eigedomen og vegen.

Kommunen vurderer at det i denne saka er føremålstenleg å endre dispensasjonsløyvet.

Nabomerknad

Kommunen vurderer at nabomerknadene frå eigarane av gnr. 1 bnr. 83 er løyst i samband med avtale mellom partane, jf. avstandserklæring og erklæring om rett i fast eigedom av 27.10.2022.

Privatrettslege tilhøve

Eigarar av gnr. 1 bnr. 83 har i avstandserklæring av 27.10.2022 samtykka til at mur på gnr. 1 bnr. 82 kan stå nærare felles grense enn 4 meter. Det er vidare gjeve samtykke til at delar av eksisterande mur på gnr. 1 bnr. 83 kan hevast. Eigarar av gnr. 1 bnr. 83 har vidare signert erklæring om rett i fast eigedom der det er gjeve samtykke til at gnr. 1 bnr. 82 har rett til å setje opp mur og gjerde på gnr. 1 bnr. 83. Det er vidare skrive i erklæringa om rett i fast eigedom at gnr. 1 bnr. 82 har ansvar for vedlikehald og sikring av mur og gjerde for den del som går inn på gnr. 1 bnr. 83.

Kommunen legg mottekne erklæringar frå eigarane av gnr. 1 bnr. 82 til grunn for handsaminga, og vurderer at det kan gjevast løyve til oppføring av mur i samsvar med motteken søknad.

Plassering

Kommunen legg mottekne avstandserklæringar frå eigar av gnr. 1 bnr. 2 og eigarar av gnr. 1 bnr. 83 til grunn for handsaminga.

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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 og 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

Kommunedirektøren vurderer at 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 endrar vilkår nr. 2 i dispensasjonsløyve av 07.12.2022 saknr. 367/22, slik at minimum avstand til regulert annan vegggrunn skal vere 0,0 meter, jf. avstandserklæring frå eigar av gnr. 1 bnr. 2 motteken 20.06.2023.

Kommunen gjev løyve til oppføring av mur og garasje på gnr. 1 bnr. 82. Løyvet omfattar påbygg på delar av eksisterande mur på gnr. 1 bnr. 83.

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 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.: 23/2048.

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	Sum kr.
10.2	Tiltak	8.400,-
	Totalt gebyr å betala	8.400,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					8.400,-

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 grunngeven.

Med helsing

Tore Johan Erstad
leiar

Marit Nedreli
fagansvarleg byggjesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Gisle Skråmestø	Nova 2	5281	VALESTRANDSFOSEN
Lillian Marie Skråmestø	Nova 2	5281	VALESTRANDSFOSEN

Mottakarar:

Arkoconsult As	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSEN
Trond Einar Kvamsdal	Nova 6	5281	VALESTRANDSFOSEN