



Øystein Øvsthus
Øvsthusvegen 49
5282 LONEVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/2244 - 23/16792

Saksbehandlar:
Sture Helle
sture.helle@osteroy.kommune.no

Dato:
20.07.2023

Løyve til oppføring av av tilbygg - gbnr 91/18 Øvsthus (Søre)-dispensasjon LNF

Administrativt vedtak. Saknr: 212/23

Tiltakshavar: Øystein Øvsthus
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4

Kommunedirektøren sitt vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 19-2 til oppføring av tilbygg på gnr. 91 bnr. 18, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på følgjande vilkår:

•

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-4 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tilbygg på gnr. 91 bnr. 18 på følgjande vilkår:

1. Tiltaka skal plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar vedlagd søknad med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
2. Faktisk plassering av tiltaka må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av vinterhage og carport på gnr. 91 bnr. 18.

Bruksareal (BRA) opplyst til å vere 36,6 m² og bygd areal (BYA) 26,7 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 21,5 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 06/07/2023 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (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.

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om dispensasjon på gnr./bnr. 91/18- Osterøy kommune, Øvsthus Det vert med dette søkt om dispensasjon frå Kommuneplanen sin arealdel om bygging i eit område sett av til LNF.

Bakgrunn for søknad

Tiltaket gjeld oppføring av eit tilbygg til eksisterande bustad, i form av ein vinterhage og ein carport.

Tiltakshavar ynskjer å utvida og bygga inn eksisterande balkong med ein vinterhage og å få overbygg over biloppstillingsplassen. Tomta er allereie bygd ut med ein bustad, og å byggja ein carport og vinterhage er ei naturleg vidare opparbeiding av tomta. Tiltaket vil heller ikkje bringa inn noko vesentleg nytt i dette området som er sett av til LNF.

Me vurderer det slik at fordelane ved å gje ein dispensasjon er klart større enn ulempene samstundes som intensjonane i kommuneplanen ikkje vert sett til side.

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 vedlagd søknad.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 3,9 meter.

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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar har opplyst at tiltaket ligg i område for snøskred, men at tiltaket ikkje er rom for varig opphald, og ikkje endrar verknaden for sikker bruk. 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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, 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, forskrift 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.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til mindre tilbygg på bygd eigedom i LNF-område.

Føremålet med lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå er mellom anna ivaretaking av landbruks, natur og friluftinteresser.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere minimale, tomta er bebygd og ligg mellom andre bustader.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere ei naturleg utvikling av tomta.

Kommunedirektøren vurderer at tiltaka er små, og at tomta bustadhus og ligg mellom andre bustader.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det må kunne skje ei naturleg utvikling av bustader på eksisterande tomter i LNF.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF til carport og vinterhage på gnr. 91 bnr. 18.

Det vert vurdert som føremålstenleg å gje dispensasjon.

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 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 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 til vinterhage og carport på gnr. 91 bnr. 18.

Kommunen gjev løyve til oppføring av vinterhage og carport på gnr. 91 bnr. 18.

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.: 23/2244

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 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.

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	Tal	Sum kr.
10.3.1	Basisgebyr Jf. pbl. § 20-4 og SAK10 §§ 3-1 og 3-2 Oppføring. Endring og reparasjon. Rivning. Tilbygg < 50 kvm.	1	7 200,-
9.1.3	Dispensasjon som gjeld arealformål LNF for mindre tiltak på bygd eigedom, utanfor 100 m beltet til sjø eller vassdrag	1	3 600,-
	Totalt gebyr å betala		10 800,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					10 800,-

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
einingsleiar for teknisk forvaltning og plan

Sture Helle
Sakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Brann og redning v/feiar

Brann-redning tilsyn

Helge Rød As

Hansdalsvegen 3 5281

VALESTRANDSFOSSEN

Mottakarar:

Øystein Øvsthus

Øvsthusvegen 49 5282

LONEVÅG