



Hansen & Eknes As  
Saltverket Osterøyvegen 2514  
5283 FOTLANDSVÅG

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 23/1264 - 23/17926

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

Dato:  
09.08.2023

## 105/4 Bernes - Søknad om riving av fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad - vedtak

**Administrativt vedtak. Saknr: 223/23**

**Tiltakshavar:** Nora Hauge Svendsen  
**Ansvarleg søkjar:** Hansen & Eknes As  
**Tiltak:** Riving av fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

**Kommunedirektøren sitt vedtak:**

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til oppføring av ny fritidsbustad på gnr. 105 bnr. 4, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på følgjande vilkår:

- Ny fritidsbustad skal oppførast på eksisterande grunnmur. Ny bygning vert forlenga med om lag 1,1 meter slik at bygd areal (BYA) vert auka med om lag 6,7 m<sup>2</sup> til 58,6 m<sup>2</sup>.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på gnr. 105 bnr. 4 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar mottekne 25.04.2023 og 24.05.2023, 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.
2. Tiltaket omfattar legging av VA-leidningar og bygging av avlaupsanlegg.
3. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve av vedtak 14.06.2023 saknr. 171/23, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.

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."

## Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på gnr. 105 bnr. 4.

Det er i søknaden opplyst at eksisterande fritidsbustad har bygd areal (BYA) på 51,9 m<sup>2</sup> medan ny fritidsbustad vert på 58,6 m<sup>2</sup>. Bruksareal (BRA) ny fritidsbustad vert på 48,9 m<sup>2</sup>.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, borehol, avlaupsanlegg, leidningsnett intern veg og parkering. Andre tiltak som kan vere synt på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet i arealdelen i kommuneplanen.

Det vert elles synt til søknad motteken 25.04.2023 og supplert 24.05.2023 og 05.06.2023.

## Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskomplett dokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 16.05.2023. Dokumentasjon vart motteken ved innsending av dokument frå ansvarleg søkjar 24.05.2023. 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 24.05.2023 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.

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.

## Kulturminne

Eksisterande fritidsbustad er registrert i sefrak-registeret som kårhus med byggetidskode 1800-1899. Søknad om riving vert difor send til uttale, jf. kulturminnelova § 25, 2. ledd.

Det er i søknaden mellom anna skrive at:

Etter vår vurdering er forfallet kome så langt at det riktige er å riva gamlebustaden ned til dei gamle natursteinsmurane og byggja ny bustad fundamentert på dei gamle murane. Kledningen vert trekt ned over dei nye ringmurane, slik at berre natursteinsmurane vert synlege.

## Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

## Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon for oppføring av ny fritidsbustad i LNF-område, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a.

Grunngjeving av dispensasjonssøknaden er mellom anna at eksisterande bygning er i dårleg stand, har ikkje innlagt vatn og avlaup, er liten, manglar bu eller liknande, og treng oppgradering med etablering av bad og vindfang/gang. Auka storleik er på om lag 6,7 m<sup>2</sup> BYA til om lag 58,6 m<sup>2</sup>. Utvidinga ligg innanfor areal

registrert som anna markslag og vil difor ikkje forringa arealet registrert som innmarksbeite og produktiv skog. VA-anlegget skal gravast ned og terrenget tilbakeførast til opphaveleg stand, slik at berre kumløk vil vera synleg.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Saka er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Kommunen har ikkje motteke uttale i saka.

### **Jordlova**

Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova i vedtak av 08.06.2023 saknr. 164/23.

### **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 mottekne 25.04.2023 og 24.05.2023.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 51 meter til kommunal veg og 73 meter til fylkesveg.

### **Vatn og avlaup (VA)**

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

Det er søkt om utslepp og utsleppsløyve er gjeve i vedtak av 14.06.2023 saknr. 171/23.

### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

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

Tiltaket gjev ikkje ny eller endra tilkomst.

Situasjonsplanen syner eksisterande og ny fritidsbustad, VA-leidningar, borehol for drikkevatn, reinseanlegg, spreiegrøft og eksisterande veg.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen syner eksisterande bygningar, nytt tiltak og eksisterande veg.

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 søkjar 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 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 rammes.

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.*

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til riving av eksisterande bygning og oppføring av ny bygning på om lag same stad i LNF-område.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere at ny fritidsbustad vert oppført i strid med gjeldande kommuneplan.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at bygningsmassen vert oppgradert og tilpassa dagens regelverk.

Kommunedirektøren vurderer at arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta berre i mindre grad vert råka ved tiltaket. Utvidinga av bygningen er på om lag 6,7 m<sup>2</sup> bygd areal og dermed eit mindre tiltak. Det har lite å seie for arealbruken om bygningen er ny eller gamal. Omsyna i føremålsreglane i lova og omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå vert berre i mindre grad råka. Det er gjeve løyve til omdisponering etter jordlova. Dei nasjonale eller regionale interesser berre i mindre grad råka.

Fordelane med å få oppført ein ny og funksjonell fritidsbustad er stor for tiltakshavar. Det vert lagt vekt på at ny eigar av garden har planar om busetje seg på garden, og at det er nødvendig med oppgradering av både fritidsbustaden og våningshuset for å nytte desse. Det er vanskeleg å busetje seg på garden dersom det ikkje finst eigna bygningar, og desse dessutan manglar bad, vatn og avlaup med vidare.

Dispensasjonen vil ha gode konsekvensar for helse og miljø ved at eksisterande bygning vert tilrettelagt med nytt borehol for vatn, nytt avlaup, bad, med vidare.

Det meste av arealet er allereie nytta til fritidsbustad og det nye tiltaket vil difor berre ha mindre konsekvens for jordvernet.

Nye bygningar som vert oppført i samsvar med gjeldande teknisk forskrift vil stort sett både få betre tryggleik og tilgjenge for brukarane.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på forvaltningspraksis, at eksisterande bygningsmasse er dårleg og treng oppgradering og at det har lite å seie for arealbruken om bygningen vert riven og det vert oppført ein heilt ny bygning eller om eksisterande bygning vert totalrehabilitert med eit mindre tilbygg.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i arealdelen i kommuneplanen til oppføring av ny fritidsbustad på gnr. 105 bnr. 4.

Det vert vidare vurdert at det er føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

### **Kulturminne**

Kommunen har send saka til uttale i samsvar med kulturminnelova § 25, 2. ledd.

Det er ikkje motteke uttale frå Vestland fylkeskommune.

Kommunen vurderer at det kan gjevast løyve til riving av eksisterande fritidsbustad.

### **Plassering**

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](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**

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 frå LNF-føremålet i arealdelen i kommuneplanen til oppføring av ny fritidsbustad på gnr. 105 bnr. 4.

Kommunen gjev løyve til riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på gnr. 105 bnr. 4. Det vert vidare gjeve løyve til legging av VA-leidningar og bygging av avlaupsanlegg.

### **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.: 23/1264.

### 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.         |
|--------|------------------------------------|-----------------|
| 9.1.2  | Dispensasjon                       | 17.600,-        |
| 10.2.1 | Tiltak: riving av fritidsbustad    | 7.450,-         |
| 10.2.1 | Tiltak: oppføring av fritidsbustad | 14.900,-        |
|        | <b>Totalt gebyr å betala</b>       | <b>39.950,-</b> |

| Art   | Ansvar | Teneste | Kostnadsstad | Prosjekt | Mva/Mva.k | Debet | Kredit   |
|-------|--------|---------|--------------|----------|-----------|-------|----------|
| 16200 | 69000  | 3021    |              |          |           |       | 39.950,- |

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

Marit Nedreli  
rådgjevar

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

### Kopi til:

Brann og redning v/feiar  
Terje Svendsen

Bernesvegen 171

5283

FOTLANDSVÅG

### Mottakarar:

Hansen & Eknes As  
Nora Hauge Svendsen

Saltverket Osterøyvegen 2514

Bernesvegen 171

5283

5283

FOTLANDSVÅG

FOTLANDSVÅG