



Arkoconsult As
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/2835 - 23/24979

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

Dato:
13.11.2023

89/3 Mjøs - Søknad om oppføring av nytt våningshus på branntomt - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 334/23

Tiltakshavar: Bente Bysheim
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult As
Tiltak: Oppføring av nytt våningshus
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 til oppføring av nytt våningshus med utleigedel på gnr. 89 bnr. 3, 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 våningshus med utleigedel på gnr. 89 bnr. 3 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar vedlagd søknad 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 gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.
2. Tiltaket skal knytast til kommunal vassleidning i samsvar med løyve til påkopling og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.
3. Utslepp skal vere i samsvar med ureiningslova med forskrifter, og det må søkjast om endra/auka utslepp, jf. ureiningsforskrifta § 12-4, eller tilkopling til kommunalt avlaup.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via eksisterande avkjørsle.

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

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

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av våningshus med utleigedel som erstatning for brannskadd hus på gnr. 89 bnr. 3.

Bruksareal (BRA) opplyst til å vere 356,5 m² og bygd areal 173,4 m².

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, støttemurar, 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 for utleigedel i våningshuset. Det tidlegare huset på tomta hadde og utleigedel.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 06/10/2023 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.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hosanger sentrum planID 504_63 er definert som jord og skogbruk .

Dispensasjon

Tiltaket (utleigedel) krev dispensasjon frå arealføremål jord og skogbruk i plan.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED TILTAK – GBNR. 89/3 OSTERØY

1 Saksforhold:

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak søkes det om dispensasjon. Tiltaket består i gjenoppføring av våningshus etter brann. Tiltakshaver er Bente Bysheim som også står som hjemmelshaver. Selve våningshuset anses å være i tråd med arealformålet, men ettersom det er planlagt å gjenoppføre huset med utleiedel, må det søkes om dispensasjon for denne, ettersom utleiedelen ikke anses å være i tråd med landbruksformålet.

Det søkes således om dispensasjon fra:i. Arealformål i reguleringsplan, landbruksformål

2 Regelverk:

Plan –og bygningslovens § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkårene fremgår av § 19-2 andre ledd. Tredje ledd nevner hva som skal vektlegges i vurderingen;

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulemperne. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler. Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Det følger av forarbeidene at en i vurderingen kun skal legge vekt på forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn påberopes, men det skal fortsatt føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse. Vurderingene av fordeler og ulemper skal skje etter en samlet vurdering. Vurderingene etter andre ledd andre punktum er undergitt rettsanvendelsesskjønn

(prop. 169 L (2020-2021))

3 Grunner for å gi dispensasjon:

Formålet med å avsette område til LNF/landbruksformål er å sikre en bærekraftig videreføring og utnyttelse av landbruket samt natur –og friluftsområdene. Videre er tanken at man ved å sette restriksjoner på utbygningsretten ivaretar man kulturmiljø, biologisk mangfold, allmennhetens interesser og behov for tilgang til områdene. I denne saken er tiltaket i utgangspunktet i tråd med landbruksformålet ettersom det er tale om å gjenoppføre tidligere våningshus.

Utleiedelen var der også tidligere og en dispensasjon vil derfor kun gjenopprette tidligere situasjon. Dessuten vil ikke en utleiedel medføre endringer knyttet til plassering eller størrelse på bygningens avtrykk. Den vil derfor ikke ha noen særlig innvirkning på landbruksarealene. Den vil heller ikke påvirke dagens infrastruktur i negativ retning ettersom eksisterende adkomst, samt vann og avløpsforhold videreføres. Ut fra en samlet vurdering, kan vi ikke se at en dispensasjon vil sette til side de hensyn som ligger bak landbruksformålet i reguleringsplan.

4 Drøftelse av fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon:

Ulempen ved å tillate dispensasjon, måtte være at en ikke følger arealformål i reguleringsplan fullt ut og at den i prinsippet kan svekkes som styringsverktøy. Dette er imidlertid bare et prinsipielt utgangspunkt.

Fordelene er store. Det vises først og fremst til gjenopprettingshensyn og at tiltakshaver må få tilbake det som gikk tapt i brannen. Ikke minst ettersom det var en lovlig etablert tilstand. Det vises her til forvaltningspraksis, særlig hos Sivilombudet, som taler for at det listen legges noe lavere i gjenoppførings sakene enn ellers. Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at fordelene er «klart større» enn ulemperne.

Vilkårene for dispensasjon er således oppfylt, og det bør derfor gis dispensasjon.

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.

Jordlova

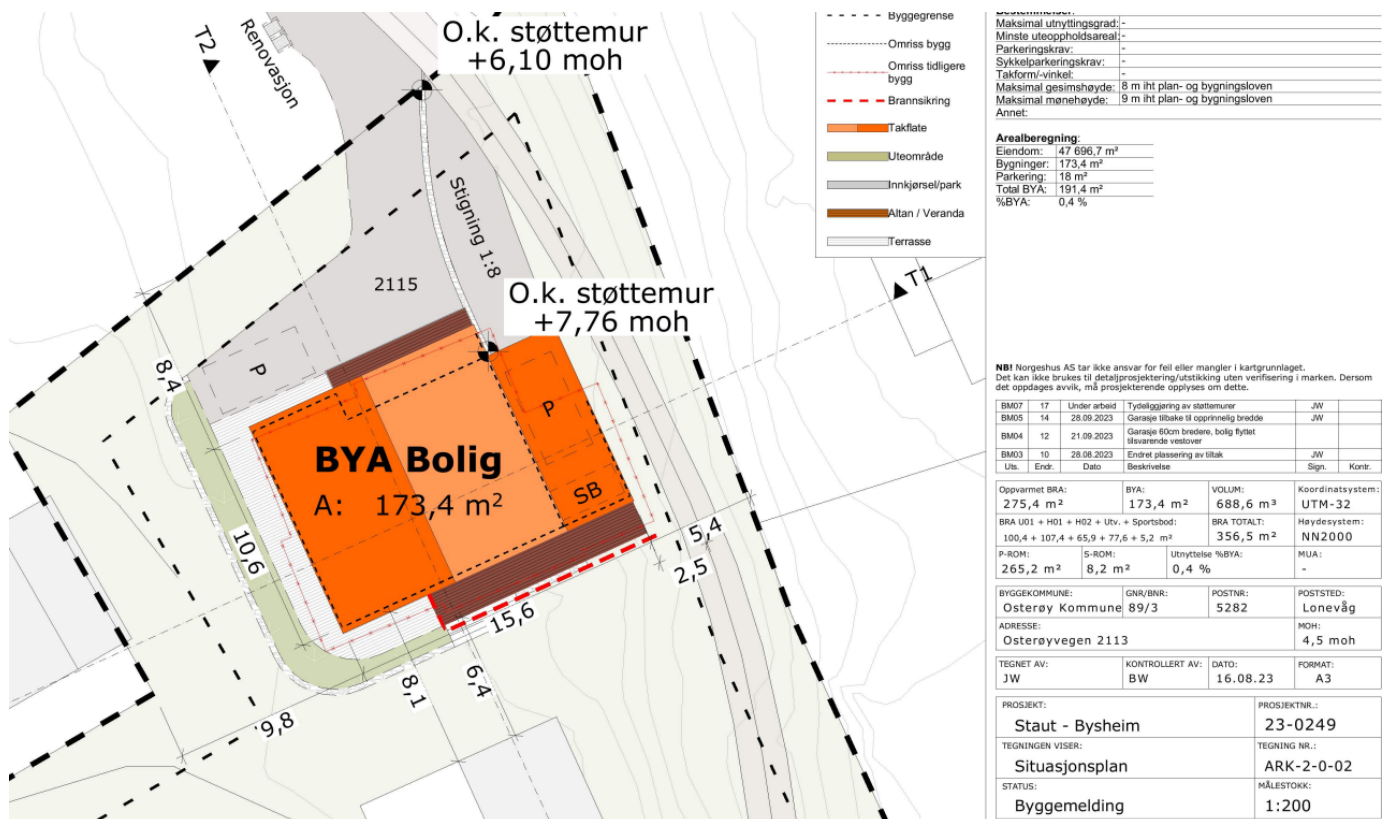
Tiltaket treng ikkje handsaming etter jordlova.

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 minsteavstand til nabogrense vist til å vere 5,4 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense.

Det er søkt om topp golv på kote +5 og mønehøgd på kote +15,1. Gjennomsnittleg mønehøgd er 9,0 meter.

Vatn og avlaup (VA)

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

Tiltaket skal knytast til offentleg vassleidning.

Det er opplyst at eksisterande utslepp skal nyttast.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

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

Avkøyrslø til offentleg veg følger av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser eksisterande bygningar, nytt tiltak, uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrslø.

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 skjøn 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.

Utsnitt fasade nord og aust:



Fasade Nord

1:100



Fasade Øst

1:100

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. 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.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til gjenreising av brannskadde bygg der dette ikkje gjev ulemper for lov eller plan.

Omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå er mellom anna landbruk.

Ulemper med dispensasjon er vanskeleg å sjå. Fotavtrykket på det nye huset er om lag det same som for det som brann ned.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere å nytte tomta på same vis som tidlegare, og å få erstatta det opphavelige bygget.

Kommunedirektøren vurderer at gjenreising av våningshus på eksisterande tun ikkje fører til særlege ulemper for planføremålet landbruk.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at her er snakk om ein total brannskade på bustad, som tiltakshavar ynskjer å få erstatta med same funksjon som opphavelige bygg.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan, jord og skogbruk for nytt våningshus med utleigedel på gnr. 89 bnr. 3.

Det vert vurdert som føremålstenleg å gje dispensasjon.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Avlaup

Kommunen vurderer at eksisterande avlaupsløysing ikkje tilfredsstillar krava i ureiningslova med forskrifter. Det må søkjast om tilkopling til kommunalt avlaup eller endra/utvida utslepp, jf. ureiningsforskrifta § 12-4.

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 frå planføremålet jord og skogbruk til oppføring av våningshus med utleigedel på gnr. 89 bnr. 3.

Kommunen gjev løyve til oppføring av våningshus med utleigedel på gnr. 89 bnr. 3.

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.: 23/2835.

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	Tal	Sum kr.
10.2.1	Tiltak: oppføring av våningshus med utleigedel	1,5	22 350,-
9.1.5	Dispensasjon	1	9 600,-
	Totalt gebyr å betala		31 950,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					31 950,-

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 grunnngjeven.

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

Mottakarar:

Arkoconsult As
Bente Bysheim

Postboks 103
Votlavegen 26

5291
5286

VALESTRANDSFOSSEN
HAUS