

Helge Rød AS
Hauge
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/1674 - 17/18752

Saksbehandlar:
Laura Ve
laura.ve@osteroy.kommune.no

Dato:
12.09.2017

4/127 - Hauge - Søknad om dispensasjon for oppføring av 4-mannsbustad (bygg 3) - avslag på søknad om dispensasjon - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 251/17

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1, jf. § 19-2.

VEDTAK:

Ansvarleg søkjar: Helge Rød AS, Hauge, 5281 Valestrandsfossen.
Tiltakshavar/fakturamottakar: Helge Rød AS, Hauge, 5281 Valestrandsfossen.
Søknaden motteke: 23.06.2017.

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Haugheim arealplan-ID: 20080200 e1 reguleringsføresegn § 2, punkt 2.1.3, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 for oppføring av 4-mannsbustad (bygg 3) på gnr. 4, bnr. 127."

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av 4-mannsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 457,2 m² og bygd areal (BYA) 565,2 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 5,42 % BYA.

Det vert elles synt til søknad motteken 23.06.2017.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 23.06.2017 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 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 Haugheim arealplan-ID: 20080200 e1 er definert som byggeområde konsentrert småhusbusetnad felt B3.

§ 2 BYGGEOMRÅDE

2.1 Konsentrert småhusbusetnad

- 2.1.3 Innanfor felta B3 og B4 er det tillate å føra opp konsentrert småhusbusetnad med inntil 18 bueiningar. Det kan tillatast ein utnyttingsgrad, % BYA, på inntil 50 %. Maks byggehøgde kan ikkje overstige kote +79,75 og +76,25 moh innanfor felt B3, samt kote +78,25 og 75, 25 moh for felt B4. Sjå plankart for nærare avgrensing.
- 2.1.4 Innanfor felta B3 og B4 skal det etablerast eit ope område, ein gjennomgangskorridor for tilkomst til mellom anna felles grøntareal og felles leikeareal. I dette området skal det ikkje gjevast løyve til oppsett av bygg eller andre stengsle. Korridoren skal plasserast og utformast slik at han dannar eit samanhengande område mellom bygg og FAG1 og FAG2, til felles grøntareal, FGA1. Gjennomgangskorridoren skal ha minimum breidde 4 meter og fri høgde 2,5 meter. Gjennomgangskorridoren kan byggjast over med maksimum 2,5 meter brei svalgang.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 50 % BYA.

Rekkefylgjekrav i plan:

1.2 Rekkefylgje

1.2.1 Fylgjande tiltak må vera ferdig utført før det kan gjevast mellombels bruksløyve for felta B1 til B4:

- Det skal gjennomførast kvalifiserte og naudsynte vurderingar med omsyn til fare for utgliding / jordras i samband med gjennomføring av terrenginngrepa.
- Naudsynte rassikringstiltak skal vera utført.
- Støyvoll og støyskjerm langs riksveg 567.
- Felles leikeareal FLB1 og FLB2 skal vera ferdig opparbeidd og tilrettelagd.
- Etablering av miljøstasjon.
- Opparbeiding av fortau langs fellesveg FA-1 og FA-2.

I reguleringsplan Haugheim arealplan-ID: 20080200 e1 er det mellom anna krav til universell utforming.

1.5 Universell utforming

1.5.1 Prinsippa om universell utforming skal så langt som råd er leggjast til grunn ved planlegging og prosjektering. Maksimal stigning for felles kjøreveg FA-1 og FA-2, med fortau, skal ikkje overstige helling 1:15.

1.5.2 Minimum 40 % av husværa innanfor B2 til B4 skal utformast etter prinsippa om universell utforming.

Krav til leikeareal i plan:

5.3 Leikeareal

- 5.3.1 Det skal settast av minimum 50 m² til felles leikeareal pr. husvære.
- 5.3.2 Areal som nemnd i punkt 5.3.1 skal ha fylgjande kvalitetar:
 - vera føremålstenleg utforma samt ligge lett tilgjengeleg frå bustaden.
 - skal ha universelt utforma tilkomst frå tilhøyrande bustadområde som ikkje er brattare enn 1:12.
 - arealet skal skjermast mot trafikkstøy.
 - Støynivå skal ikkje overstige $L_{den} 55 \text{ dB}$.
 - skal ikkje vera brattare enn 1:3
 - ha ei breidd på minimum 10m.
- 5.3.3 Felles leikeplass FLB1 er felles for felt B3 og B4.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplan Haugheim arealplan-ID: 20080200 e1, reguleringsføresegn § 2, punkt 2.1.3.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om dispensasjon 4/127

Det søkes med dette om dispensasjon fra reguleringsplan for Haugheim med plan id. 1253 2008 0200. Det søkes om dispensasjon fra krav om konsentrert småhusbebyggelse med inntil 18 sammenhengende boenheter til 3 bygg med til sammen 14 boenheter (6+4+4). Søknaden gjelder for områdene B3 og B4 i planen.

Bakgrunn for søknad

I reguleringsplanen for området står det at det på B3 og B4 skal oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Tidligere tiltakshaver og eier av tomten (Osterøy Entreprenør AS) ønsket i 2012, i tråd med reguleringsplanen å bygge et bygg på område B3 med 8 boenheter og et bygg på område B4 med 10 boenheter og med felles heishus for begge byggene, prosjektet ble aldri realisert.

Helge Rød AS kjøpte noen år seinere tomten fra Osterøy Entreprenør og vår vurdering er at om det skulle bygges slik opprinnelig tiltenkt i reguleringsplanen, ville prosjektet bli så kostbart at det ville vært utfordrende å få prosjektet finansiert og dermed vanskelig å få det realisert. Ved å gi dispensasjon til å bygge 3 frittstående bygg vil tiltakshaver kunne foreta en trinnvis utbygging.

En omprosjektering vil medvirke til at totalkostnadene for prosjektet blir lavere, noe som igjen gir rimeligere boliger ut i markedet. Slik vi erfarer det er det et stort behov for boliger i et rimelig prissegment på Osterøy.

Ved å tillate og bygge 3 frittstående boliger i stedet for et stort sammenhengende bygg vil tiltaket visuelt sett passe bedre inn i terreng og med øvrig bebyggelse i området. Å redusere antall boenheter fra 18 til 14 vil redusere trafikk og generell belastning i og rundt området.

Vedlagte situasjonsplan og tegninger viser hvordan prosjektet er tiltenkt om søknad om dispensasjon innvilges. Vi vurderer det slik at fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

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 motteke 23.06.2017.

I reguleringsplan Haugheim arealplan-ID: 20080200 e1 er det mellom anna krav til utarbeiding av situasjonsplan.

1.1 Utfyllande planar

- 1.1.1 For felta B1 til B4 skal det saman med søknad om byggeløyve sendast inn ein situasjonsplan for kvart delfelt, samt ei skriftleg utgreiing som mellom anna skal vise korleis krava i føresegnene er tenkt oppfylt. Situasjonsplanen skal utarbeidast i samarbeid med plan- og bygningsmyndigheitene, i førekant av byggesøknaden.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote + 68,0 og gesimshøgde på 6,7 meter som gjev kote + 74,7.

Maksimum byggehøgde er kotehøgde + 76,25 i nordleg del av felt B3 og + 79,25 i sørleg del av felt B3.

Vatn og avløp (VA)

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

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via regulert veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkøyrsløp til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Statens vegvesen har i brev av 06.06.2017 med vedlegg godkjent løysing og tekniske teikningar for avkøyrsløp til gnr. 4, bnr. 127. Det er mellom anna presisert:

Vi gjør oppmerksom på at denne godkjenningen er i forhold til tilstrekkelig dokumentasjon for tiltaket og ikke i forhold til konsulentens sitt ansvar for å se til at prosjekteringen er i tråd med våre krav gitt i håndbøkene og at prosjekteringsgrunnlag (kart, innmålte høyder o.l.) er kvalitetssikret.

For vidare arbeid med bygging i henhold til vedtatt reguleringsplan, skal det inngås en gjennomføringsavtale mellom utbygger og Statens vegvesen ved vår vegseksjon, der det vil bli stilt krav om byggeplan for de tiltak som er i forbindelse med våre interesser. Vedlagte tekniske tegninger vil være et godt grunnlag for vidare arbeid med byggeplan.

Situasjonsplanen syner oppstillingsplass og garasjeplassering på gnr. 4, bnr. 126. Søknad om oppføring av garasje vert handsama i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen syner felles leikeareal FLB1, gangtilkomst, parkering, garasjeplassering og avkøyrsløp.

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.

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.

I reguleringsplan Haugheim arealplan-ID: 20080200 e1 er det mellom anna krav til kvalifiserte og naudsynte vurderingar med omsyn til fare for utgliding/jordras i samband med gjennomføring av terrenginngrepa, og naudsynte rassikringstiltak skal vera utført før det kan gjevast mellombels bruksløyve for felt B3, jf. reguleringsføresegn § 1, punkt 1.2.1.

1.2 Rekkefylgje

1.2.1 Fylgjande tiltak må vera ferdig utført før det kan gjevast mellombels bruksløyve for felta B1 til B4:

- Det skal gjennomførast kvalifiserte og naudsynte vurderingar med omsyn til fare for utgliding / jordras i samband med gjennomføring av terrenginngrepa.
- Naudsynte rassikringstiltak skal vera utført.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Avfallsplan

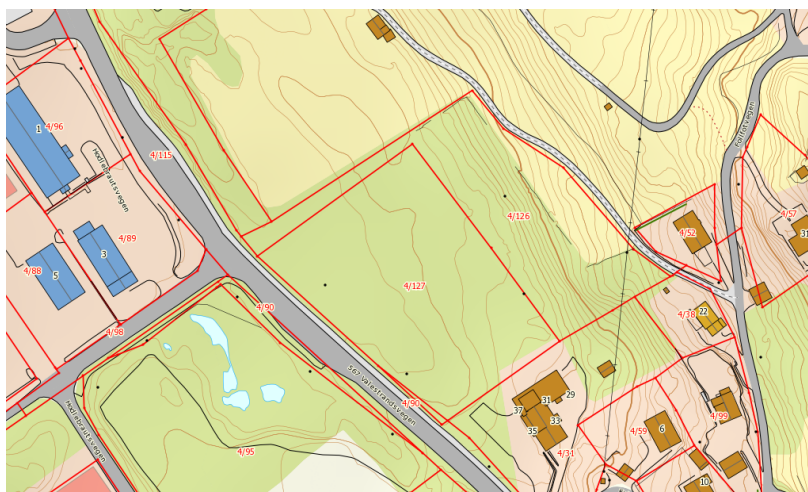
Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

VURDERING:

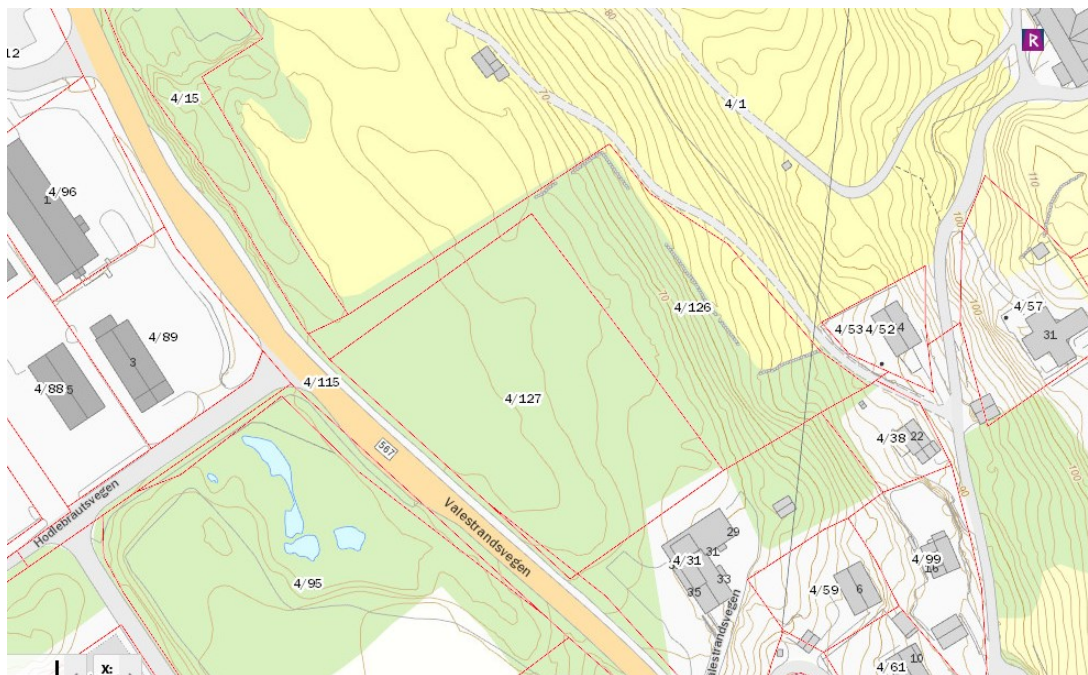
Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Artskart:



Naturbase:



Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, 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 samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Forvaltningspraksis i kommunen er å krevje reguleringsendring dersom tiltaket gjeld utbygging i eitt nytt område, og utbygginga ikkje er i samsvar med føremålet med reguleringsplanen.

Utbyggingsplan for Haugheim gbnr 4/3 m.fl vart vedteken 09.03.11. Planområde er på ca 15 daa. Målet då var å leggje til rette for noko nytt i forhold til det ein elles finn på Hauge og Osterøy i dag og gjerne med ein miljøprofil. Mellom anna har det vore intensjon i planarbeidet at nye bygg skal kunne byggjast i passivhusstandard. Det var lagt til rette for konsentrert småhusbusetnad på inntil 27 einingar.

Opprinneleg illustrasjonsplan:



Det vart gjort ei reguleringsendring av Haugheim utbyggingsplan saksnr 098/12 i 2012. Formålet med endringa er å kunne leggja til rette for oppsetting av heishus som skal tene begge bygga slik at det kan leggjast tilrette for universell utforming av alle einingane, i staden for 40% av einingane som i det opphavlege forslaget. For å kunne føre opp bygg som skal ha tilgang til same heisen via svalgang i 2. høgda har ein sett det som mest tenleg å rotere bygga noko. På grunnlag av dette har ein justert byggegrensene og formålsgrensene. For å ivareta at passasjen mellom dei to bygga skal haldast open som ein tilfredsstillande korridor har ein lagt til ei ny føresegn, § 2.1.4; *"Innanfor felta B3 og B4 skal det etablerast eit ope område, ein gjennomgangskorridor for tilkomst til mellom anna felles grøntareal og felles leikeareal. I dette området skal det ikkje gjevast løyve til oppsett av bygg eller andre stengsle. Korridoren skal plasserast og utformast slik at han dannar eit samanhengande område mellom bygg og FAG1 og FAG2, til felles grøntareal, FAG1. Gjennomgangskorridoren skal ha minimum breidde 4 meter og fri høgde 2,5 meter. Gjennomgangskorridoren kan byggjast over med maksimum 2,5 meter brei svalgang."*

I planskilddinga til reguleringsendringa vart det skrive dette om bakgrunnen for reguleringsendringa: *Det er i gjeldande plan rom for L8 bueiningar på område B3 og B4. Forslagsstillar ynskjer på best mogeleg måte å utnytte området til moderne og framtidsretta bustadar, der det er lagt til rette for universell utforming og tidsriktige energiløysingar. Det er planlagt å setje opp to bustadbygg. Eit bygg på område B3 i to etasjar med 8 bueiningar, og eit bygg på område B4 med 10 bueiningar. Dette siste bygget er planlagt med halve i to, og halve i tre etasjar. I tillegg er det ynskjeleg å setje opp felles heishus for begge områda B3 og B4, og felles teknisk rom for å kunne handtere eit basert oppvarmingsystem, med jordvarme som energikjelde. Desse felles installasjonane, heishus og teknisk rom for felles oppvarming, bør plasserast mellom dei to bustadseksjonane for å kunne fungere mest hensiktsmessig. Ein ser føre seg å binde bustadseksjonane og heishus saman med overbygd svalgang i bakkant av bygningane for å gje tilgang til heisen frå begge bustadbygg og frå alle etasjar. Ein ser at det ikkje er mogeleg å setje opp planlagde konstruksjonar utan at*

dette strir mot gjeldane plan med tanke på formålsgranse for bygg og byggjegranser. Bygningane vil ikkje gå utover det arealet som er sett av til bygg i storleik, men i form.

Illustrasjonsplan etter reguleringsendring i 2012:

ILLUSTRASJON

Planlagt bygningsmasse plassert på framlegg til ny plan

Haugheim bustadområde plan id 12532008200

Osterøy Entreprenør AS
15.02.2012



Det vert i søknad datert 23.06.17 søkt om dispensasjon frå krav om konsentrert småhusbebyggelse med inntil 18 samanhengande bueiningar til tre bygg med til saman 14 bueiningar. Grunngeving for søknaden er at det etter tiltakshavar si vurdering ville bli eit kostbart prosjekt å bygge i samsvar med reguleringsplanen. Då ville prosjektet verte så kostbart at det ville verte utfordrande å få prosjektet finansiert og dermed vanskeleg å få det realisert jf tiltakshavar. Vidare meiner tiltakshavar at det er stort behov for rimelegare bustader på Osterøy og at frittstående bustader visuelt ville passe betre inn i terreng og med anna busetnad i området. Ein reduksjon i tal bueiningar vil redusere trafikk og belastning i og rundt området.

Det er føreteke vurderingar om målsetnad med planen og det er også grunngeve kvifor det var naudsynt med reguleringsendring i 2012. Då føretok ein ei ny vurdering og endra planen i samsvar med det som var tenkt bygt. Plan ser dette som ei god løysing dersom ein ser at føresetnadane har endra seg.

Rådmannen legg til grunn at dersom kommunen gjev dispensasjon frå gjeldande plan, i staden for å krevje reguleringsendring, vil ein ved framtidige tiltak også måtte søke om dispensasjon frå plan. Framtidige bustadeigarar vert dermed påført auka kostnader i samband med at gjeldande plan ikkje er følgt. Dersom ein endrar reguleringsplanen slik at den er i tråd med det ein ønskjer å bygge vil ein kunne få naudsynte vurderingar på plass på eit tidleg tidspunkt.

Det har mellom anna skjedd endringar i plan- og bygningslova § 12-14, 2. ledd som omhandlar endring og oppheving av reguleringsplan. *Kommunestyret kan delegera myndigheten til å treffe vedtak om endringar i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikkje går utover hoveddrammene i planen, og heller ikkje berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*

I rundskriv fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet av 30.06.2017, doknr. H-2017-6 står det mellom anna: "[§ 12-14 andre ledd endres](#) slik at muligheten til å vedta endring av reguleringsplan etter en enklere prosess utvides. Det tidligere kriteriet «mindre endringer» erstattes av formuleringen «når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.»

Den nye formuleringen er i stor grad i samsvar med det som tidligere har vært lagt til grunn i praksis. Adgangen til å gjøre slike reguleringsendringer utvides noe, ved at de nye kriteriene favner videre enn det som har vært lagt til grunn etter loven av 2008.

Hva som ligger i at endringene «ikke går utover hoveddrammene i planen» må vurderes konkret av kommunen i det enkelte tilfellet. Justering av grenser og arealformål vil som tidligere kunne være aktuelt. Det kan også være mulig å gjøre endringer i arealformål. Det må imidlertid i den konkrete vurderingen tas hensyn til hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt. Dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse, vil det ikke være aktuelt å gjennomføre endringen etter den enklere prosessen. Dersom endringen får konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør at det er nødvendig å se endringen i en større sammenheng, vil det heller ikke være aktuelt å behandle den uten ordinær prosess."

"En annen begrensning er at enklere behandling bare er forutsatt å bli benyttet i tilfeller der endringene ikke er spesielt konfliktfylte. Protester fra nabo eller andre berørte vil imidlertid ikke nødvendigvis føre til at endringen ikke kan gjennomføres på den enklere måten. Heller ikke vil enhver merknad fra berørte myndigheter forhindre dette. Imidlertid vil merknader fra berørte myndigheter som har karakter av innsigelse, føre til at endringen må behandles videre etter en ordinær planprosess.

Muligheten til å gjøre endringer etter bestemmelsen omfatter også å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen, selv om ordet utfylling ikke lenger fremgår direkte av ordlyden i bestemmelsen. Ordet utfylling er overflødig, fordi det omfattes av det generelle og mer vidtrekkende begrepet endringer.

Mange kommuner har delegert myndigheten etter tidligere bestemmelse, dvs. knyttet opp mot begrensningen «mindre endring». Departementet legger til grunn at delegasjonen vil gjelde også etter at bestemmelsen er endret. Kommunen bør imidlertid treffe nytt vedtak om delegasjon i samsvar med rammen i den nye bestemmelsen.

Tredje ledd gjelder saksbehandlingen ved endring av reguleringsplaner etter enklere prosess. Kravene til saksbehandling blir nå at forslag til endringer skal forelegges for berørte myndigheter, eiere og festere og andre berørte.

Plikten til foreleggelse er utvidet med «andre berørte». Dette er nødvendig for å sikre tilstrekkelig medvirkning og opplysning av saken før vedtak treffes. Det er viktig når muligheten til enklere prosess ved endringer utvides, jf. forvaltningslovens krav til at saken skal være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Begrepet «andre berørte» er generelt, og det må derfor vurderes i det konkrete tilfellet hvem som skal få forslag til endring til uttalelse. Rettighetshavere i området og naboer er å anse som berørte. Velforeninger og organisasjoner vil også kunne anses for å være berørt av en reguleringsendring, avhengig av de konkrete forholdene i saken.

Muligheten til å uttale seg vil sikre at alle hensyn kommer frem og blir vurdert. Det er imidlertid ikke slik at enhver negativ uttalelse vil forhindre at saken behandles på en enkel måte. Dersom berørte myndigheter gir merknader som klart har karakter av innsigelse, vil det imidlertid være nødvendig å behandle saken videre som en ordinær planendring.

Bestemmelsen setter ingen spesiell frist for uttalelse, men det må gis en rimelig frist. Det er lagt til grunn at en rimelig frist vil kunne være på 2-3 uker. De ordinære krav til høring og offentlig ettersyn med frist på 6 uker vil ikke gjelde."

Rådmannen vurderer at det er gjort endringer i plan- og bygningslova for å støtte opp om at endringer skal skje gjennom reguleringsendringer, og ikke ved bruk av dispensasjoner. Ei reguleringsendring som tek opp dei endringane som ein her søker om vil vere til nytte også for framtidige bustadeigarar etter at tiltaket er gjennomført.

Rådmannen finn difor etter ei samla vurdering at det må gjennomførast ei reguleringsendring dersom det ikkje skal byggjast i samsvar med gjeldande plan. Ei reguleringsendring bør stette føremålet med reguleringsplanen som føreligg.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at kommunen har motteke søknad om dispensasjon som omfattar utbygging av heile felt B3 og B4 i reguleringsplan Haugheim. Dette tiltaket krev dispensasjon frå bruken av halve arealet i felt B3, og dispensasjonen er ikkje eit mindre avvik frå ein mindre del av gjeldande reguleringsplan.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsplan Haugheim arealplan-ID: 20080200 e1 reguleringsføresegn § 2, punkt 2.1.3 ikkje er oppfylt.

Konklusjon

Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå reguleringsplan Haugheim arealplan-ID: 20080200 e1 reguleringsføresegn § 2, punkt 2.1.3, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 for oppføring av 4-mannsbustad (bygg 3) på gnr. 4, bnr. 127.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig 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 reisas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

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.
9.1.5	Søknad om dispensasjon	8.800,-
	Totalt gebyr å betala	8.800,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato, jf. plan- og bygningslova § 21-4 (6).

Klage over gebyr

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.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 17/1674

Med helsing

Laura Ve
seksjonsleiar plan og teknisk forvaltning

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Helge Rød AS	Hauge	5281	VALESTRANDSFOSSEN
Helge Rød AS	Hauge	5281	VALESTRANDSFOSSEN