



Frode Flesland
Vevlevegen 402
5286 HAUS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/2430 - 22/19664

Saksbehandlar:
Therese Lyngbo Iversen
therese.lyngbo.iversen@osteroy.kommune.no

Dato:
31.08.2022

42/3 - Espevoll - Søknad om oppføring av terrasse - Vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 228/22

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

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av terrasse til eksisterande våningshus på gnr. 42 bnr. 3.

Bygd areal (BYA) er opplyst til å vere 49,5 m².

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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a.

Det vert elles vist til søknad motteken 01.08.2022.

Planstatus

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

"Terrassen er vurdert å ikkje vera nødvendig for gardsdrifta, men han er absolutt nødvendig for trivselen til dei som bur her.

Omsynet bak føreseigna vert ikkje sett til side. Arealet der terrassen skal byggjast er ein bratt skråning som ikkje er dyrkbar. Det er for bratt, det er for myke fjell og for lite jord. Arealet er heller ikkje eigna som beite.

Fordelane med å gje dispensasjon er mange. Bebuarane får endeleg en god og fredeleg uteplass som er trafiksikker for småborn som leikar, kombinert med gode soltilhøve. Til no har det vore eit val mellom å sitja meir eller mindre ute i vegen, eller sitja i skuggen.

Ulempene med å gje dispensasjon er ingen då det arealet som skal brukast korkje er nytte eller glede. Det er for bratt.

Her er det ikkje tvil om at det vil vera positivt for helse og miljø at bebuarane får en triveleg og trafiksikker uteplass.

Vedr. tryggleik og tilgjenge vil også bustaden få en trygg og rullestolvenleg uteplass."

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn 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 i Vestland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket 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 motteken 01.08.2022.

Vatn og avlaup (VA)

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

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløse.

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

Tiltakshavar 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:

Omsynssone

Tiltaket er søkt plassert i omsynssone H560_71 Lonelvi.

Det fylgjer av planskildringa til kommuneplanens arealdel at i omsynssona må alle tiltak vurderast opp mot moglege konsekvensar på vasskvalitet for elvemusling.

Rådmannen vurderer at det ved oppføring av terrasse må etablerast førebyggjande tiltak for å hindre tilsig av ureina vatn til vassdraget i anleggsperioden og seinare. Val av sikring må prosjekterast og utførast i samsvar med naturmangfaldlova §§ 9 og 12. Tiltakshavar skal dekke kostnadene ved å hindre eller avgrense skade på naturmangfaldet, jf. naturmangfaldlova § 11.

Dersom det oppstår skade på naturmangfaldet eller fare for slik alvorleg skade som fylgje av aktivitetar som er regulert etter Lov om forvaltning av naturens mangfald (naturmangfaldslova), skal den ansvarlege så fort som mogeleg varsle styresmakt etter lova, med mindre faren allereie er hindra eller skaden igjen oppretta, jf. naturmangfaldslova § 65, 2. ledd.

Terrassen skal oppførast i samband med eksisterande garasje og våningshus, og kjem ikkje nærare elv enn omtrent 40 meter. Rådmannen vurderer at oppføring av terrasse er ein type tiltak som vil ha avgrensa påverking på elva, mellom anna fordi arealet skal nyttast til uteopphaldsareal.

Rådmannen kjenner ikkje til at det finst andre artar eller naturtypar i det omsøkte området som ikkje er fanga opp av dei nemnde registreringane. Det er difor ikkje påvist andre mogeleg effektar av tiltaket på naturmangfaldet.

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 føreseigna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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 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.

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

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere at det vert gjeve løyve til tiltak i strid med gjeldande plan.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at eigar får oppgradert og utvida bruken av våningshuset med uteplass.

Tiltakshavar opplyser at våningshuset ligg nært vegen, og terrassen vil gje både ein skjerma uteopphaldsplass og ein plass med sol på ettermiddagen.

Terrassen skal oppførast i ein bratt skråning samband med eksisterande våningshus og garasje. Tiltakshavar opplyser at det arealet har lite jord og mykje fjell, og ikkje er dyrkbart. Rådmannen vurderer at arealet er dårleg egna til jordbruk.

Rådmannen vurderer at arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta berre i mindre grad vert råka ved tiltaket.

Rådmannen vurderer at ålmenta sine interesser berre i mindre grad vil verte råka ved tiltaket. Arealet er allereie privatisert ved oppføring av våningshuset, og eventuell ferdsle ved våningshuset vil berre i mindre grad verte endra.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket skal oppførast i samband med eksisterande våningshus og garasje for betre tilpassa uteopphaldsareal.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå arealføremålet til oppføring av terrasse på gnr. 42 bnr. 3.

Rådmannen vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

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

Rådmannen 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 oppføring av terrasse på gnr. 42 bnr. 3.

Kommunen gjev løyve til oppføring av terrasse på gnr. 42 bnr. 3.

Rådmannen sitt vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til oppføring av terrasse til eksisterande våningshus på gnr. 42 bnr. 3, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-4 bokstav a vert det gjeve løyve til oppføring av terrasse til eksisterande våningshus på gnr. 42 bnr. 3 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar motteke 01.08.2022 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
2. Tiltakshavar skal etablere førebyggjande tiltak for å hindre tilsig av ureina vatn til vassdraget i anleggsperioden og seinare."

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 klagt 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.: 22/2430.

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.
9.1.3	Dispensasjon frå LNF-område		3.600,-
10.3.1	Bygging av terrasse		7.200,-
	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

Hege Eeg
einingsleiar

Therese Lyngbo Iversen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Frode Flesland Vevlevegen 402 5286 HAUS