



Fedje kommune
Stormarkvegen 49
5947 FEDJE

Referansar:
Dykkar:
Vår: 22/2888 - 22/24310

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

Dato:
27.10.2022

Fedje - 169/47 Kremmarholmen - Rammesøknad om oppføring av tilbygg og bruksendring - vedtak

Administrativt vedtak. *Sak på Fedje etter avtale:

Tiltakshavar: Land & Strand Eiendom As
Ansvarleg søkjar: Bygg & Rehabilitering As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve rammeløyve til tiltak for oppføring av tilbygg, ombygging og bruksendring av 8 bueiningar på gnr. Fedje - 169 bnr. 47 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. Det må søkjast om igangsetjing av tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-2, 5. ledd.
3. Tiltaket skal knytast til kommunale vass- og avlaupsleidningar i samsvar med løyve til påkopling, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Alle fagområde skal dekkast med ansvar i tiltaksklasse 2, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 2. ledd.

Tiltak

Saka gjeld rammesøknad om oppføring av tilbygg, ombygging og bruksendring av 8 bueiningar. Saka starta i 2016 og tiltaket gjeld mellom anna legalisering av følgjande tiltak (henta frå søknad):

1. Godkjenning av leiligheter i 2.og 3.etg som ikke fra før er godkjent, gjelder leiligheter nr. 5-12.
2. Utvendige takvinduer og altaner 3.etg nordvest.
3. 1.etg-Tilbygg ved Bjelland Kafe ut på kaikanten og utvidelse ved inngang på sørvest, angitt som garderober etc."
4. Ark-oppbygg i 3.etg loft sørøst. Takoppløft for lofts leiligheter, svalgang foran leiligheter på loft, og rømningstrapper fra samme.
5. Oppbygging av altan i 3.etg leilighet sørvest, forlengelse av svalgang.
6. Pergola utenfor Bjelland Kafe- syd-fasade, alt på. Fedje - 169 bnr. 47.

Bruksareal (BRA) opplyst til å vere 1330,5 m² og bygd areal (BYA) 1330,5 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 37,3 % BYA.

Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 12/10/2022. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå tiltakshavar 20/10/2022. 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 20/10/2022 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 kommuneplanen sin arealdel er definert som kombinerte bygge og anleggsfremål.

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan vedlagd søknad.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Vatn og avlaup (VA)

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

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Avkøyrsløp til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

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 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

Tiltaksklasse

Kommunen legg tiltaksklasse 2 til grunn for tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 2. ledd.

Kommunen legg til grunn at alle fagområde vert dekkja med ansvar, og at ansvarleg prosjektering (PRO) og ansvarleg utføring (UTF) vert dekkja med ansvar. Vidare skal det føreligge ansvar for uavhengig kontroll for fagområde brann og ventilasjon.

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 rammeløype til tiltak for oppføring av tilbygg, ombygging og bruksendring av 8 bueiningar på gnr. Fedje - 169 bnr. 47.

Mynde

Saka er handsama administrativt etter avtale med Fedje kommune.

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.: 22/2888

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 tiltaket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med helsing

Hege Eeg
einingsleiar

Sture Helle
Sakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Bygg & Rehabilitering As	Johan Berentsens vei 41	5160	LAKSEVÅG
Fedje kommune	Stormarkvegen 49	5947	FEDJE
Land & Strand Eiendom As	Kremmarholmen 43	5947	FEDJE