



Byggmester Solberg AS
Kleiveland
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/1562 - 17/22229

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

Dato:
30.10.2017

13/20 - Lone - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av tilbygg til einebustad og oppføring av garasje med hobbyverkstad og loftsstove - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 296/17

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

Tiltakshavar: Bjarthe Revheim, Lonaneset 2, 5282 Lonevåg.
Ansvarleg søkjar: Byggmester Solberg AS, Kleivlandsvegen 53, 5281 Valestrandsfossen.
Søknaden motteke: 16.06.2017 med tillegg motteke 28.06.2017, 07.08.2017 og 30.10.2017.

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av terrasse og takoverbygg som tilbygg til ekisterande einebustad og oppføring av garasje med hobbyverkstad og loftsstove på gnr. 13, bnr. 20, Lone på fylgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i teikningar og situasjonsplan motteke 16.06.2017, jf. naboerklæring frå eigar av gnr. 13, bnr. 28 og e-post frå Statens vegvesen av 28.06.2017, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak (SAK) § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1, jf. forskrift om byggesak § 9-3.
3. Tiltaket er tilstrekkeleg dekkja med ansvar, jf. plan og bygningslova § 21-4, 2. ledd.
4. Elles gjeld vedtak av 25.10.2017 saksnr. 128/17 for tiltaket."

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av takoverbygg og terrasse som tilbygg til eksisterande einebustad og oppføring av garasje med hobbyverkstad og loftsstove på gnr. 13, bnr. 20, Lone.

Det er i søknaden opplyst at nytt bruksareal (BRA) er på 96,9 m² og samla bruksareal (BRA) er på 260,1 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 38,7 % BRA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid.

Det vert elles synt til søknad motteke 16.06.2017 med tillegg motteke 28.06.2017, 07.08.2017 og 30.10.2017.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var motteke. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 27.06.2017, der fylgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Underskriven søknad om løyve til tiltak frå ansvarleg søkjar, jf. plan- og bygningslova § 21-2, 1. ledd, 1. punktum.
2. Dokumentasjon som syner at tiltakshavar har dei privatrettslege rettane søknaden føreset, jf. plan- og bygningslova § 21-6.

Dokumentasjon vart motteke ved e-post frå ansvarleg søkjar 28.06.2017 og 07.08.2017.

Ansvarleg søkjar og andre involverte føretak må registrere avvika i sitt internkontrollsystem og treffe tiltak for å unngå gjentakning.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 07.08.2017 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplan for Lonevåg sentrum arealplan_ID: 504_54a og i reguleringsendring Lonevåg sentrum gnr.13 bnr. 86 og 25 m. fl. arealplan-ID: 20081300 er definert som byggeområde bustad. Maksimum utnyttingsgrad er i plan fastsett til å vere 20 % TU (BRA).

Dispensasjon

Plan- og kommunalteknisk utval har i møte 25.10.2017 saksnr. 128/17 gjeve dispensasjon til auka utnyttingsgrad:

"Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringsføresegn punkt 2.8 jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 punkt 1, for oppføring av tilbygg til ein bustad og oppføring av frittliggjande garasje, hobbyverkstad, loftsstove på gnr. 13 bnr. 20, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Saka vert sendt til Statens vegvesen, Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering."

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 16.06.2017.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2,4 meter.

Eigar av gnr. 13, bnr. 28 har i dokument datert 20./26.04.2017 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innafor byggegrense i plan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen syner eksisterande bygningar og plassering av nytt takoverbygg og ny garasje.

Teikningar/snitt av einebustad 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 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.

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

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av takoverbygg som tilbygg til eksisterande einebustad og oppføring av garasje med hobbyverkstad og loftsstove på gnr. 13, bnr. 20, Lone.

Mottekne planteikningar av garasje syner at 1. etasje skal nyttast til garasje og garasje/hobbyverkstad, medan 2. etasje skal vere framtidig loftsstove.

Ansvarleg søker har i telefonsamtale og e-post av 30.10.2017 stadfesta at 2. etasje i garasje skal oppførast som opphaldsrom med ein gong, og ikkje seinare.

Rådmannen legg difor til grunn at 2. etasje i garasje skal oppførast og nyttast som loftsstove.

Ansvarleg søker har i e-post av 30.10.2017 bede om at tidlegare oppført terrasse vert teke med ved handsaminga av søknaden.

Rådmannen legg difor til grunn at tiltaket òg omfattar oppføring av terrasse som tilbygg til einebustad, jf. mottekne teikningar.

Plassering

Eigar av gnr. 13, bnr. 28 har i dokument datert 20./26.04.2017 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Privatrettslege tilhøve

Rådmannen legg til grunn at kommunen i vedtak av 26.05.2016 saknr. 156/16 har gjeve løyve til frådelling av tilleggsareal til gnr. 13, bnr. 20, og at delar av tiltaket er søkt oppført på tilleggsarealet.

Kommunen har motteke stadfesting frå Statens vegvesen om at privatrettslege tilhøve er tilfredsstilt for oppføring av tiltak på omsøkt stad, jf. plan- og bygningslova § 21-6.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1, jf. forskrift om byggesak § 9-3.

Ved tiltak etter plan og bygningslova § 20-3 pliktar tiltakshavar å vidareføra sitt ansvar til ansvarlege føretak, jf. plan og bygningslova § 23-1, 3. ledd, første punktum.

Kommunen har motteke signert erklæring for ansvarsrett frå følgjande føretak, jf. plan og bygningslova § 23-3, 2. ledd:

Rolle	Tk	Ansvarsområde	Føretak	Organisasjonsnr.
SØK	1	Ansvarleg søkjar	Byggmester Solberg AS	915 100 937
PRO	1	Arkitektonisk utf. og brukbarhet	Byggmester Solberg AS	915 100 937
PRO	1	Trekonstruksjonar	Byggmester Solberg AS	915 100 937
PRO	1	Ringmurselement	Byggmester Solberg AS	915 100 937
UTF	1	Trekonstruksjonar	Byggmester Solberg AS	915 100 937
UTF	1	Ringmurselement	Byggmester Solberg AS	915 100 937

SØK = ansvarleg søkjar, PRO = prosjektering av, UTF = utføring av, Tk = Tiltaksklasse

Kommunen vurderer at tiltaket er tilstrekkeleg dekket med ansvar, jf. plan og bygningslova § 21-4, 2. ledd.

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.

Kommunen finn ikkje 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 løyve til oppføring av terrasse og takoverbygg som tilbygg til einebustad og oppføring av garasje med hobbyverkstad og loftsstove på gnr. 13, bnr. 20, Lone.

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 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 grunngevest.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reistas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Til orientering

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 17/1562.

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 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 gjeve, 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.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande ligge føre:

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

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.
10.2.8	Tiltak: oppføring av garasje med hobbyverkstad	8.200,-
10.2.8	Tiltak: oppføring av tilbygg til einebustad: takoverbygg og terrasse	8.200,-
	Totalt gebyr å betala	16.400,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					16.400,-

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. plan- og bygningslova § 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

Laura Ve
Seksjonsleiar Plan og Teknisk forvaltning

Marit Nedreli
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har difor inga underskrift.

Kopi til:

Bjarte Revheim Lonanaset 2 5282 LONEVÅG

Mottakar:

Byggmester Solberg AS Kleiveland 5281 VALESTRANDSFOSSEN