



Arkobygg AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 17/2781 - 18/20

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

Dato:
02.01.2018

1/104 - Loftås - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av einebustad og garasje - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 001/18

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

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad og garasje på gnr. 1, bnr. 104, Loftås.

Det er i søknaden opplyst at bruksareal (BRA) 185,6 m² og bygd areal (BYA) 191,6 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 26,51 % BRA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, opparbeiding av avkøyrsløp og intern veg. Andre tiltak som kan vere synt på innsende teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles synt til søknad motteken 23.11.2017 med tillegg motteke 15.12.2017.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 15.12.2017 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. forskrift om byggesak (SAK) § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Loftås B5-B9 er definert som byggeområde bustad - B9-11.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 42 % BRA.

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 datert 15./22.11.2017.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense synt til å vere 2,7 meter. Eigar av gnr. 1 bnr. 103 har i dokument datert 23.11.2017 samtykka til at tiltaket kan plasserast 2,7 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote + 89,2 og mønehøgde på kote + 94,1. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 89,0 og + 89,4.

Vatn og avløp (VA)

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

Tiltaket skal knytast til kommunale vass- og avlaupsleidningar.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 19.12.2017 i sak nr. 17/2899.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Avkøyrsløp til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen syner garasjeplassering for 2 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen syner uteopphaldsareal, gangtilkomst, garasjeplassering og avkøyrsløp.

Teikningar/snitt 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. 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.

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

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

Privatrettslege tilhøve

Eigar av gnr. 1, bnr. 104 har i dokument av 17.11.2017 gjeve Arkobygg AS fullmakt til å opptre som tiltakshavar i samband med søknad om oppføring av einebustad på aktuell eigedom.

Rådmannen legg motteke dokument til grunn, jf. plan- og bygningslova § 21-6.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

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. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. plan- og bygningslova §§ 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av einebustad og garasje på gnr. 1, bnr. 104 på fylgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 23.11.2017, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.**
- 2. Tiltaket skal knytast til kommunale vass- og avlaupsleidningar i samsvar med løyve til påkopling datert 19.12.2017, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.**
- 3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via regulert fellesveg. Veg og avkøyrsløype skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan og situasjonsplan datert 15.11.2017.**
- 4. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg**
- 5. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.**
- 6. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg.**
- 7. Rekkefylgjekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.**
- 8. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."**

Mynde

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

Til orientering

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 17/2781.

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 byggarbeidet 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.

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 | Sum kr. |
|--------|------------------------------|-----------------|
| 10.2.1 | Tiltak: einebustad | 16.600,- |
| 10.2.8 | Tiltak: garasje | 8.200,- |
| | Totalt gebyr å betala | 24.800,- |

| Art | Ansvar | Teneste | Kostnadsstad | Prosjekt | Mva/Mva.k | Debet | Kredit |
|-------|--------|---------|--------------|----------|-----------|-------|----------|
| 16200 | 69000 | 3021 | | | | | 24.800,- |

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 grunngeven.

Med helsing

Laura Ve
Seksjonsleiar Plan og Teknisk forvaltning

Marit Nedreli
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Brann og redning v/feiar

Mottakarar:

Arkobygg AS

Postboks 103

5291

VALESTRANDSFOSSEN

Arkoconsult AS

Postboks 103

5291

VALESTRANDSFOSSEN