



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 19/516 - 19/5110

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

Dato:
21.03.2019

137/221 Valestrand - Rammesøknad - oppføring av einebustad - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 099/19

Tiltakshavar: Daniel Synnevåg
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 på gnr. 137, bnr. 221, Valestrand.

Det er i søknaden opplyst at samla bruksareal (BRA) er 376,3 m² og bygd areal (BYA) er 163,0 m².
Utnyttingsgrad er opplyst til 16,62 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, opparbeiding av avkøyrsløp, interne vegar og carport. Andre tiltak som kan vere synt på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles synt til søknad motteken 05.03.2019.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 05.03.2019 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 Fossåsen planID 504_68 er definert som byggeområde bustad felt B1 tomt 17.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre merknader frå eigarar av gnr. 137, bnr. 205, fnr. 1 og fnr. 2, gnr. 137, bnr. 223, fnr. 1 og fnr. 2. Kommunen syner til mottekne merknader.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 04.03.2019.

Kommunen syner til mottekne kommentarar.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan og teikningar motteke 05.03.2019.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense synt til å vere 5,8 meter frå bygningsdel.

Vidare er delar av mur søkt plassert i nabogrensa. Eigarar av gnr. 137, bnr. 206 har i dokument datert 10.04.2018 samtykka til at mur kan plasserast 0 meter frå nabogrensa. Eigarar av gnr. 137, bnr. 207 har i dokument datert 11.04.2018 samtykka til at mur kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Tiltaket elles er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv kjellar på kote + 62,15, topp golv 1. etasje på kote +65,4 og mønehøgde på kote ca. + 72,8. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 65 for uteopphaldsareal. For andre høgdar vert det synt til motteken situasjonsplan og teikningar.

Vatn og avlaup (VA)

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

Tiltaket skal knytast til offentlege vass- og avlaupsleidningar.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Avkøyrsløse til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen syner avkøyrsløse, intern veg og carport.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen syner uteopphaldsareal, gangtilkomst, carport og avkøyrsløse.

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 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. plan- og bygningslova § 29-5.

Avfallsplan

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

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Nabomerknader

Dei mottekne nabomerknadene gjeld talet på etasjar, samla høgd på bygning, plassering på tomta, og lys- og soltilhøve på naboeigedomane. Vidare er det synt til drenering, overvatn, boring, skyting og bruk av anleggsmaskiner.

Ansvarleg søkjar har i brev av 04.03.2019 kome med kommentar til nabomerknadene. Dei syner til at merknadene i all hovudsak gjeld volum og omfang av tiltaket. Tiltaket er i samsvar med gjeldande reguleringsplan, og kommunen skal gje byggeløyve. Tomta er regulert til bustad, og det er såleis klårt innanfor byggeforventninga og akseptabel tålegrense for naboane.



Foto over bustadfeltet syner at dei ulike bygningane ikkje er einsarta utforma.

Mottekne terrengprofilar syner at tiltaket er tilpassa terrenget ved bruk av parkeringskjellar. Vidare er avkøyrsløse til tomta tilpassa eksisterande veg og inngang til 1. etasje.

Einebustad, terrasse og carport er plassert innanfor fastsett byggegrense i gjeldande reguleringsplan, jf. reguleringsføresegn § 2, punkt 2.1, 1. punktum og § 3, punkt 3.2, 1. avsnitt, 2. punktum.

Murprofil syner nye natursteinsmurar som er tilpassa terrenget med varierende høgd på om lag 1,0 meter og maksimum høgd 2,0 meter. Eigarar av gnr. 137, bnr. 206 og 207 har gjeve samtykke til oppføring av mur 0 meter frå nabogrensa. Mot gnr. 137, bnr. 205 ligg muren innanfor byggegrensa. Mot gnr. 137, 223 ligg muren 1,0 meter frå nabogrensa, og denne delen av muren er maksimum 1,0 meter høg.

Kommunen vurderer at plassering av murar er i samsvar med gjeldande reguleringsplan, mottekne naboerklæringar og krav til minsteavstand i plan- og bygningslova med forskrifter, jf. reguleringsføresegn § 2, punkt 2.1, 2. punktum.

I gjeldande reguleringsplan er det fastsett maksimum mønehøgda på 9,5 meter, jf. reguleringsføresegn § 2, punkt 2.2. I motteken søknad er det synt at mønehøgda på høgaste punkt er på ca. 10,623 meter, medan gjennomsnittleg mønehøgda er på ca. 8,773 meter.

Kommunen legg til grunn at mønehøgda skal målast i høve til gjennomsnittnivå av ferdig planert terreng rundt bygningen, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk § 6-2, nr. 2. Kommunen vurderer at gjennomsnittleg mønehøgda på ca. 8,8 meter er i samsvar med gjeldande reguleringsføresegn, jf. § 2, punkt 2.2, 1. punktum.

Kommunen legg til grunn at overvatn skal handsamast lokalt på kvar einskild tomt. Kommunen legg vidare til grunn at tiltaket skal utførast i samsvar med reglar gjeve i og i medhald av plan- og bygningslova, sjå mellom anna plan- og bygningslova § 28-2 for sikringstiltak ved byggearbeid m.v.

Rådmannen vurderer at tiltaket er i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

Kommunen tek ikkje stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknad, og eventuelle løyve til tiltak etter plan- og bygningslova fører ikkje til at privatrettslege tilhøve vert avgjort, jf. plan- og bygningslova § 21-6.

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 sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

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.

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 einebustad på gnr. 137, bnr. 221.

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 einebustad med carport på gnr. 137, bnr. 221, Valestrand på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 05.03.2019, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3. Toleransegrensa 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. Mur mot gnr. 137, bnr. 206 og gnr. 137, bnr. 207**

kan plasserast i nabogrensa, jf. mottekne naboerklæringar, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd, bokstav a.

2. Det må søkjast om igangsetjing av tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-2, 5. ledd.
3. 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 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.

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.: 19/516.

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.

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: oppføring av einebustad	17.400,-
	Totalt gebyr å betala	17.400,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					17.400,-

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. 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

Marit Nedreli
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Christina Bergh Olsen	Postboks 38	5291	VALESTRANDSFOSSEN
Elin Rognø	Bullaåsen 2	5281	VALESTRANDSFOSSEN
Gunvor Myking	Bullaåsen 4	5281	VALESTRANDSFOSSEN
Ole Henrik Olsen	Bullaåsen 12	5281	VALESTRANDSFOSSEN
Sunniva Thorbjørnsen	Bullaåsen 14	5281	VALESTRANDSFOSSEN
Terje Svendheim	Bullaåsen 14	5281	VALESTRANDSFOSSEN

Mottakarar:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
Daniel Synnevåg	Valestrandsvegen 168	5281	VALESTRANDSFOSSEN