



Norsk Bygningsrådgivning AS
Teiefjellet 10
2022 GJERDRUM

Referansar:

Dykkar:

Vår: 18/1857 - 19/8207

Saksbehandlar:

Marit Nedreli

marit.nedreli@osteroy.kommune.no

Dato:

18.07.2019

129/96 Hamre - Søknad om oppføring av einebustad (minihus) - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 138/19

Tiltakshavar: Kristina Britt Hempel
Ansvarleg søkjar: Norsk Bygningsrådgivning 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 (minihus) på gnr. 129, bnr. 96, Hamre.

Det er i søknaden opplyst at bruksareal (BRA) er 38,86 m² og bygd areal (BYA) er 43,15 m². Parkering kjem i tillegg. Utnyttingsgrad er opplyst til 7,71 % BYA.

Søknaden omfattar oppføring av frittstående bu, grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, avlaupsanlegg, opparbeiding av avkøyrsløp og parkering. Andre tiltak som kan vere synt på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles synt til søknad motteken 03.04.2019 med tillegg motteke 08.04.2019 og 24.04.2019.

Planstatus

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

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Plan- og kommunalteknisk utval har i møte 01.06.2016 saksnr. 047/16 gjeve dispensasjon til oppføring av bustadhus på gnr. 129, bnr. 96.

Post

post@osteroy.kommune.no
Geitaryggen 8
5282 Lonevåg

Kontakt

www.osteroy.kommune.no
Telefon 56 19 21 00
Telefaks 56 19 21 01

Konto
Org.nr. 864.338.712

Nabovarsel

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

Det ligg føre merknader frå eigar av gnr. 129, bnr. 9 ved brev av 20.12.2018 kome med merknader til søknad om utslepp.

Tilhøvet er løyst ved å endra søknad om utslepp.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 20.03.2019.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense synt til å vere 4 meter for einebustad.

Vatn og avlaup (VA)

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

Eigar av gnr. 129, bnr. 97 har i tinglyst avtale av 20.03.2019 gjeve samtykke til at gnr. 129, bnr. 96 kan plassere avlaupsrør og stakepunkt frå reinseanlegget på gnr. 129, bnr. 97.

Eigar av gnr. 129, bnr. 9 har i avtale av 06.03.2019 gjeve samtykke til at gnr. 129, bnr. 96 kan knyta seg til eksisterande spillvassleidning på gnr. 129, bnr. 9.

Eigar av gnr. 129, bnr. 9 har i tinglyst avtale av 10.04.2019 gjeve samtykke til at det kan leggjast avlaupsleidning frå gnr. 129, bnr. 97 for å kople seg til eksisterande spillvassleidning på gnr. 129, bnr. 9.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i vedtak av 02.04.2019 saksnr. 116/19.

Situasjonsplanane syner plassering av borehol, vassleidning til bustadhus, plassering av reinseanlegg og stakepunkt, og plassering av avlaupsleidningar.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

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

Det ligg føre avtale om vegrett over gnr. 129, bnr. 9 av 18.05.2007.

Situasjonsplanen syner oppstillingsplass for bilar. Eventuell oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen syner uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrse.

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

Kommunen vurderer at oppføring av einebustad gjeld oppføring av minihus.

Avkøyrsløysle til offentleg veg

Kommunen mottok søknad om løyve til tiltak i eitt trinn 03.04.2019. Saman med søknaden låg brev av 28.08.2018 frå Statens vegvesen. Brevet er ein uttale frå Statens vegvesen til søknad om avkøyrsløysle til fv. 365 motteke 02.07.2018. Det er mellom anna skrive i brevet at Statens vegvesen av ventar vidare handsaming av søknad om utvida bruk av avkøyrsløysle til kommunen har handsama saka etter plan- og bygningslova.

Kommunen har i brev av 30.04.2019 oversend saka til Statens vegvesen, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2, 1. ledd, bokstav d.

I brev av 27.05.2019 har Statens vegvesen gjort fylgjande vedtak etter veglova.

"Med heimel i veglova §§ 40-43, har vi fatta følgjande vedtak:

Det kan påreknast bruksløysle til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløysle for 1- ei bueining under føresetnad om at krava nedanfor vert oppfylte.

Veg/stad: Fv 365 – hp 1 – km 08226 /gnr. 129 bnr. 96 i Osterøy kommune."

Det er vidare sett 10 krav til vedtaket.

Krav nr. 2 er:

"Kommunen skal ikkje gje igangsetjingsløysle til omsøkt bygg før endeleg godkjent avkøyrsløysle frå Statens vegvesen føreligg, jf. plan- og bygningslova § 27-4. Når krav til frisikt er oppfylt, kan kommunen gje løysle til nødvendig grunnarbeid."

Kommunen vurderer ut frå ordlyden i vedtak av 27.05.2019 at Statens vegvesen ikkje har gjort eit endeleg vedtak i saka. Statens vegvesen har ikkje bede om lengre frist før fristen gjekk ut, og fristen er ikkje forlenga, jf. plan- og bygningslova § 21-5, 3. ledd.

Tiltaket er avhengig av samtykke frå Statens vegvesen, og kommunen har ikkje rett til å gje løysle til tiltaket, sidan søknaden er ein eitt-trinns-søknad, jf. plan- og bygningslova §§ 21-5 og 21-4, 3. ledd. Kommunen har ikkje høve til å dele opp søknaden i rammesøknad og igangsetjingsløysle og dermed gje rammeløysle med atterhald, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 3. ledd, 1. punktum, jf. § 21-5.

Plan- og bygningslova § 21-5 er heller ikkje ein avslagsheimel, og dette fører til at kommunen ikkje har rett til å verken gje løysle til tiltaket eller avslå tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-5.

Ved søknad om løysle tiltak i eitt-trinn vert sakshandsamingstida dermed svært lang, når andre styresmakter ikkje held fristen i plan- og bygningslova § 21-5, 3. ledd.

Kommunen vurderer difor at Statens vegvesen ikkje har heimel til å stille fylgjande vilkår i vedtak av 27.05.2019:

"Kommunen skal ikkje gje igangsetjingsløysle til omsøkt bygg før endeleg godkjent avkøyrsløysle frå Statens vegvesen føreligg, jf. plan- og bygningslova § 27-4. Når krav til frisikt er oppfylt, kan kommunen gje løysle til nødvendig grunnarbeid."

Kommunen har etter ein ny gjennomgang av alle dokumenta som gjeld gnr. 129, bnr. 96 oppdaga at Statens vegvesen i brev av 31.08.2018 har gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløse frå Fv. 365 til bustadeigedom gnr. 129, bnr. 96 i Osterøy kommune.

Kommunen kan ikkje sjå at det er motteke melding om at vedtak av 31.08.2018 er ugyldig eller på annan måte har falle bort, og legg til grunn at vedtak av 31.08.2018 gjeld. Kommunen kjenner heller ikkje til kvifor dette vedtaket ikkje låg ved søknaden som vart innsendt 03.04.2019, i staden for uttalebrev av 28.08.2018 frå Statens vegvesen.

Kommunen legg vedtak av 31.08.2018 til grunn og søknad om løyve til oppføring av nytt bustadhus på gnr. 129, bnr. 96 vert handsama, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2, bokstav d.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne 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.

Nabomerknad

Kommunen legg til grunn at nabomerknaden er løyst ved å endra søknad om utslepp.

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, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av ein bustad (minihus) på gnr. 129, bnr. 96, Hamre på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 20.03.2019 og teikningar motteke 03.04.2019, jf. 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. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i vedtak av 02.04.2019 saknr. 116/19, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkøyrsløse skal opparbeidast i samsvar med løyve frå Statens vegvesen av 31.08.2018, og alle vilkår som der er stilt skal tilfredsstillast, jf. plan- og bygningslova § 21-5.

Før det vert søkt om ferdigattest eller mellombels bruksløyve må det sendast inn dokumentasjon som syner:

4. At Statens vegvesen har gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avkøyrsløse.
5. 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.: 18/1857.

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 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. 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 grunnigjeven.

Med helsing

Hege Eeg
einingsleiar

Marit Nedreli
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Kristina Britt Hempel	Søndre Skogveien 120	5073	BERGEN
Norsk Bygningsrådgivning AS	Teiefjellet 10	2022	GJERDRUM
Statens vegvesen	Postboks 8142 Dep	0033	OSLO