



Arkoconsult As
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 23/806 - 23/7311

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

Dato:
29.03.2023

Førebels svar - stadfesting motteken søknad - førehandsvarsel - gbnr 129/113 Hamre

Tiltak: Planering av tomt, opparbeiding av tilkomstveg og oppføring av mur
Eigedom: Gbnr: 129/113
Tiltakshavar: Larsen Maskin
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult As

Kommunen stadfestar å ha motteke dykkar søknad 10.03.2023 og saka har fått saksnummer 23/806.

Saka vert no gått gjennom i høve til dokumentkrava som er sette i plan- og bygningslova med forskrifter. Dersom det er trong for tilleggsdokumentasjon vert dette etterspurd i eige brev.

Tidsfristar for handsaming går fram av plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 og forskrift om byggesak (SAK) kap. 7.

Hovudregelen er at tidsfristane skal haldast, men fristen vert likevel avbroten dersom søknaden ikkje er komplett. Den tida det tek ansvarleg søkjar/tiltakshavar å senda inn tilleggsinformasjon til søknaden vert ikkje rekna med i sakshandsamingstida. Fristar som følgjer av plan- og bygningslova § 21-7 og forskrift om byggesak § 7-1 vert automatisk forlenga, jf. SAK § 7-2, 1. ledd. Tidsfristane vert rekna frå søknaden er komplett og klar for handsaming, jf. SAK § 7-2, 1. ledd.

Dersom søknaden krev løyve eller samtykke frå anna styresmakt (t.d. landbruk, veg, vatn og avlaup), jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. SAK § 6-2, vert fristen automatisk forlenga med den tida det tek å innhente løyve eller samtykke, jf. forskrift om byggesak § 7-3.

Sakstype	Tidsfrist
Søknad om løyve til tiltak etter § 20-3, som ikkje medfører dispensasjon frå plan.	12 veker
Søknad om dispensasjon frå plan etter § 19-1, jf. §§ 19-2 og 19-3 eller søknad om løyve til tiltak etter §§ 20-1, 20-3 og 20-4 som krev dispensasjon frå plan. Fristen går ikkje i den tida søknaden ligg til uttale	12 veker

hjá statlege og regionale styresmakter. Frist for uttale er 4 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-5.	
Søknad om ferdigattest der komplett søknad er sendt inn. Dersom fristen ikkje er halden kan byggverket takast i bruk.	3 veker
Søknad om mellombels bruksløyve, der komplett søknad er sendt inn. Byggverket kan ikkje takast i bruk dersom fristen ikkje er halden.	3 veker

Det kan i den enkelte sak avtalast lengre frist enn fastsett i plan- og bygningslova § 21-7 og i byggesakforskrifta, jf. plan- og bygningslova § 21-8.

Dispensasjon

Det er i søknaden synt til at gjeldande reguleringsplan gjeld for tiltaket, og at søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2 er subsidiær.

Kommunen legg til grunn at gjeldande kommuneplan vart vedteken i Osterøy heradsstyre 16.02.2011 saksnr. 003/11.

I kommuneplanen var det lagt inn sone for vidareføring av reguleringsplan, og reguleringsplanar i denne sona skulle framleis gjelde, jf. plan- og bygningslova § 11-8 bokstav f, jf. kommuneplanføresegn punkt 6.5.

Utsnitt frå vedteke plankart:



Utsnittet syner at gnr. 129 bnr. 113 ligg i eit område der reguleringsplanen ikkje vart vidareført. Arealet vart avsett til framtidig byggeområde bustad med krav om ny reguleringsplan, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.1.

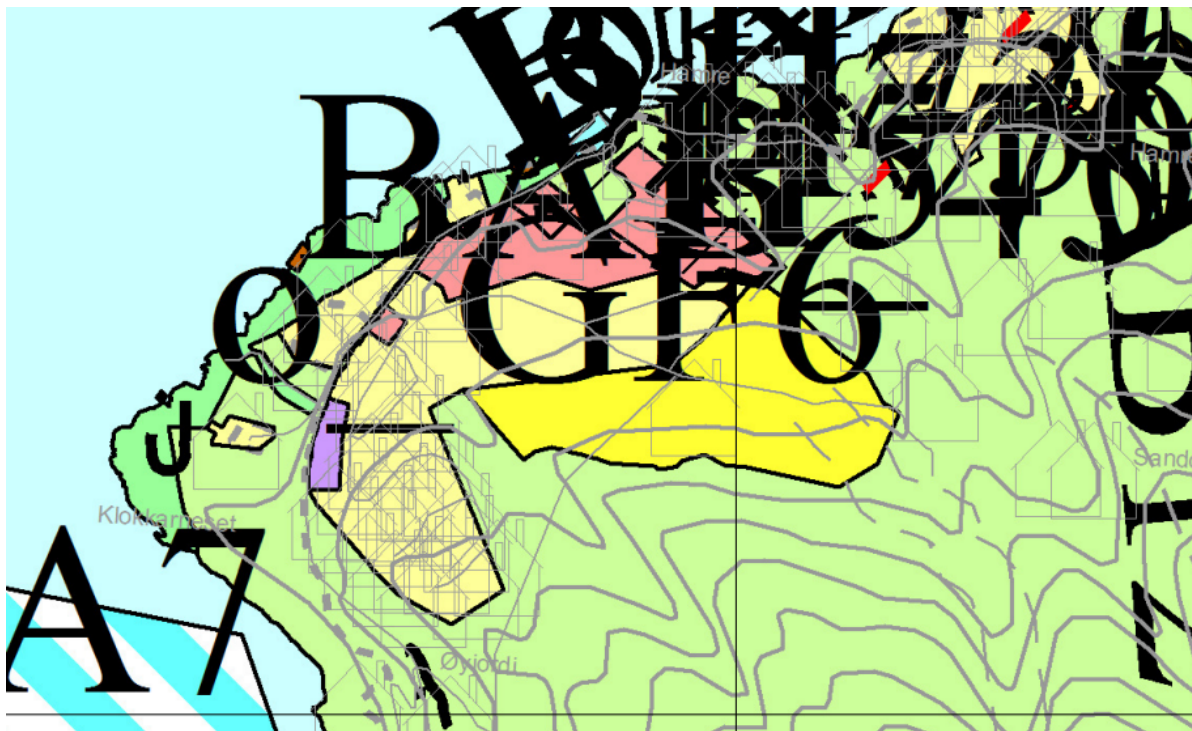
I samband med at kommunedelplan for sjø og strandsone vart vedteken 21.02.2018 saksnr. 013/18 vart planen samordna med gjeldande kommuneplan og kommuneplankartet og kommuneplanføresegnene vart oppdaterte, jf. vedtak av 21.02.2018 saksnr. 014/18.

Ein mindre revisjon vart seinare vedteken 24.06.2019 saksnr. 001/19.

Bustadområde var ikkje ein del av rulleringa i samband med handsaminga av kommunedelplan for sjø og strandsona.

I det oppdaterte kommuneplankartet ligg gnr. 129 bnr. 113 framleis i område for framtidig byggeområde bustad og plankravet er vidareført i kommuneplanføresegn punkt 1.2.

Utsnitt frå oppdatert kommuneplankart:



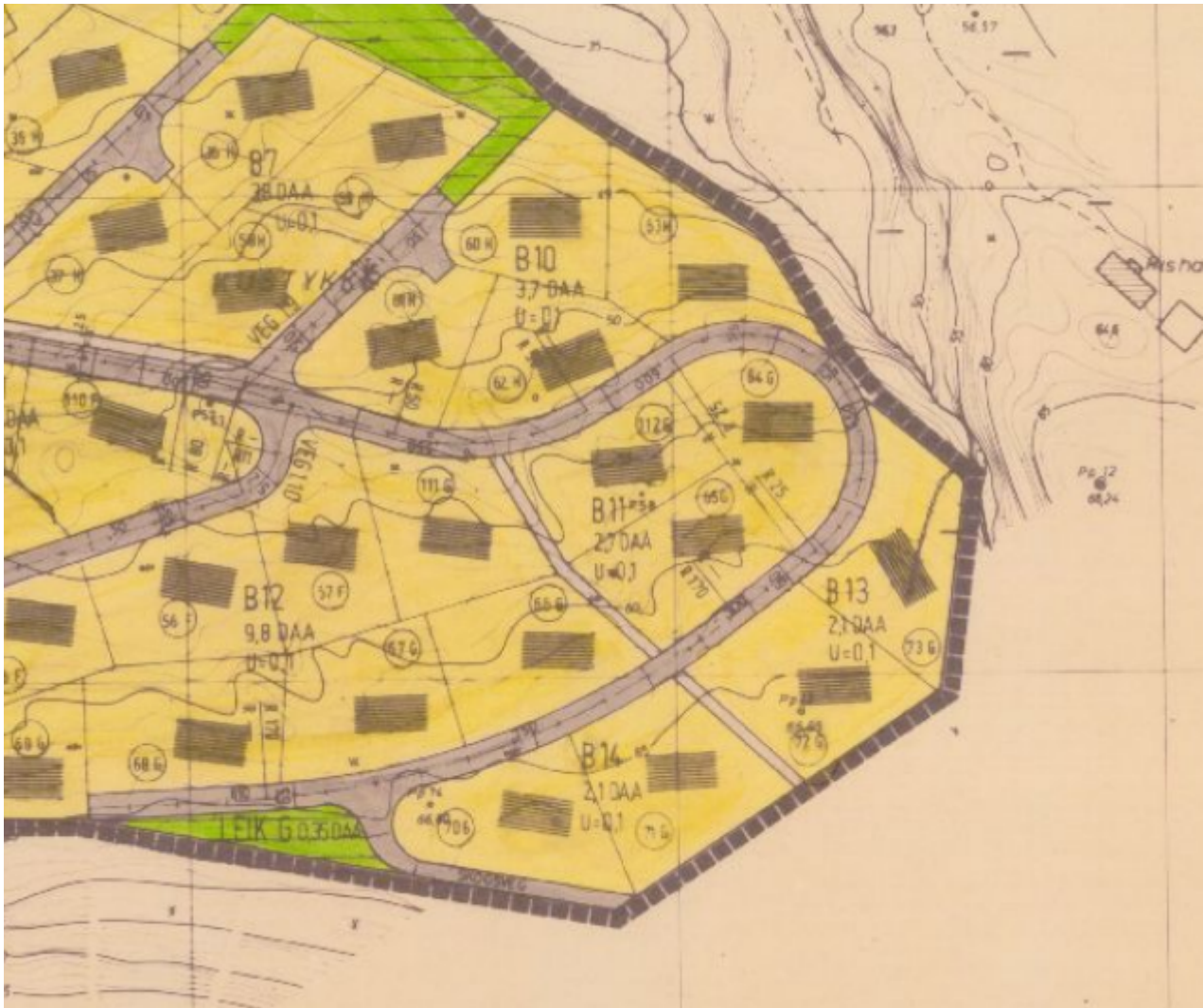
I motteken søknad er det søkt om tilkomst frå eksisterande veg.

Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



Kommunen legg til grunn at dersom reguleringsplan Hamre planID 504_5 skal leggjast til grunn for tiltak på gnr. 129 bnr. 113, vil det vere krav om bygging av tilkomstveg i samsvar med reguleringsplankartet.

Utsnitt frå reguleringsplankartet:



For eventuell tilkomst i strid med reguleringsplan vil det vere krav om søknad om dispensasjon.

Førehandsvarsel

Kommunen vurderer at sidan det mellom anna er påstand om at reguleringsplan Hamre planID 504_5 gjeld for gnr. 129 bnr. 113 bør dette avklarast i samband med at kommuneplanen sin arealdel er under ny revisjon, jf. heradsstyret sitt vedtak av 11.05.2022 saksnr. 044/22 - vedtak av planprogram for revisjon av kommuneplanen sin arealdel 2023-2035.

Kommunen vil difor vurdere å gjere vedtak om mellombels forbod mot tiltak på gnr. 129 bnr. 113, jf. plan- og bygningslova § 13-1, 1. ledd.

Dersom kommunen vurderer at søknaden ikkje kan handsamast før mellombels forbod mot tiltak innanfor planavgrensinga fell bort, jf. plan- og bygningslova §§ 13-1 og 13-2, vert fristen for handsaming av motteken søknad rekna frå det mellombelse forbodet fell bort, jf. forskrift om byggesak § 7-3, 1. ledd.

Det er høve til å uttale seg til førehandsvarselet, jf. forvaltningslova § 16, 1. ledd, 1. punktum.

Fristen for uttale er 03.05.2023.

Gebyr

Gebyr vert rekna ut i frå Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste. Det vert sendt ut krav om gebyr i samsvar med gjeldande forskrift når saka er ferdig handsama.

Det vert gjort merksam på at gebyr skal betalast sjølv om søknaden vert avslått. For meir informasjon om gebyr sjå kommunen sine nettsider <http://www.osteroy.kommune.no/>

Med helsing

Ingvild Hjelmtveit
rådmann

Marit Nedreli
fagansvarleg byggjesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arkoconsult As
Larsen Maskin

Postboks 103
Prestabakken 15

5291
5281

VALESTRANDSFOSEN
VALESTRANDSFOSEN