



Helge Rød As
Hansdalsvegen 3
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 23/684 - 23/10323

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

Dato:
08.05.2023

14/353 Hatland - Søknad om riving av uthus og oppføring av rekkehus med 3 bustadeiningar - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 121/23

Tiltakshavar: Jostein Tangerås
Ansvarleg søkjar: Helge Rød As
Tiltak: Riving av uthus og oppføring av rekkehus med 3 bustadeiningar
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for riving av uthus og oppføring av rekkehus med 3 bustadeiningar på gnr. 14 bnr. 353 på følgjande vilkår:

1. Dispensasjonsløyve av 26.04.2023 saksnr. 038/23 gjeld for tiltaket.
2. Tiltaket omfattar bygging av voll mot steinsprang, minimum 1,5 meter høg, og skal oppførast i samsvar med motteken geologisk rapport om vurdering av skredfare på gnr. 14 bnr. 353.
3. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar mottekne 27.02.2023, 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.
4. Tiltaket skal knytast til kommunale vass- og avlaupsleidningar i samsvar med løyve til påkopling datert 11.03.2023, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkøyrsløype skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 18.04.2023.

Seinast ved søknad om ferdigattest, eventuelt ved søknad om mellombels bruksløyve, skal det sendast inn dokumentasjon for:

6. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg.

7. **Rekkefølgekrev i reguleringsplan skal være oppfylt. Det skal mellom anna dokumenterast ferdigmelding på fortau og leikeareal, jf. områdeføresegn punkt 1.43, 1.38, 1.48 og 2.71.**
8. **Faktisk plassering av tiltaket må være målt inn, og koordinatar sendt kommunen."**

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av uthus og oppføring av rekkehus med 3 bustadeiningar på gnr. 14 bnr. 353. Bygd areal (BYA) er opplyst å vera 315,9 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 15,91 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, skredvoll, leidningsnett, opparbeiding av avkøyrslø, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles synt til søknad motteken 27.02.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 27.02.2023 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. forskrift om byggesak (SAK) § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Fristen går ikkje i den tida saka ligg til uttale hjå regionale og statlege styresmakter, jf. plan- og bygningslova § 19-1, jf. § 21-7, 4. ledd.

Fristen går ikkje i den tida saka ligg til handsaming hjå regionale og statlege styresmakter, jf. orienteringsbrev, jf. forskrift om byggesak § 7-3, 1. ledd.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i områdereguleringsplanen for Lonevåg er definert som byggeområde frittliggjande bustader BFS23.

Dispensasjon

Plan- og kommunalteknisk utval har i vedtak av 26.04.2023 saksnr. 038/23 gjort fylgjande vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå områdeplan Lonevåg jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 til oppføring av rekkehus med 3 bustadeiningar på gnr. 14 bnr. 353, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Reguleringsreglane for konsentrerte småhus skal vere gjeldande for tomta.

Det vert vidare gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4, 1. ledd til oppføring av bustadbygg med maksimum gesimshøgde 9,0 meter, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk § 6-2, 1. ledd, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

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 og teikningar mottekne 27.02.2023.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense synt til å vere 4,1 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote + 94,7 og gesimshøgd 9,0 meter.

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.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunale vass- og avlaupsleidningar den 11.03.2023 i sak med sakID 23/707.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

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

Avkøyrse til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i sak med sakID 23/708 i vedtak datert 18.04.2023.

Situasjonsplanen syner oppstillingsplass for 5 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen syner eksisterande bygningar, nytt tiltak, uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrse.

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. plan- og bygningslova § 29-2.

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

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Kommunen har motteke skredfarevurdering i samband med søknad om oppføring av rekkehus på gnr. 14 bnr. 353. Det vert i rapporten mellom anna rådd til etablering av skredvoll.

Rådmannen legg til grunn at konklusjonen og tilrådingane i skredfarerapporten skal fylgjast og at sikringstiltak mot naturfaren skal tilfredsstillast ved bygging av skredvoll.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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

Konklusjon

Rådmannen vurderer at 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 riving av uthus og oppføring av rekkehus med 3 bustadeiningar på gnr. 14 bnr. 353 Hatland.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 13-1, 6. ledd 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.

Dersom tiltak vert sett i verk før klagefristen er ute eller før det føreligg endeleg vedtak etter handsaming av eventuell klage, er eventuell retting av tiltak tiltakshavar sitt ansvar.

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.: 23/684.

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 rekkehus med 3 bustadeiningar: kr. 14.900,- per eining	44.700,-
	Totalt gebyr å betala	44.700,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					44.700,-

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

Tore Johan Erstad
leiar

Marit Nedreli
fagansvarleg byggjesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Brann og redning v/feiar

Mottakarar:

Helge Rød As

Hansdalsvegen 3

5281

VALESTRANDSFOSSEN

Jostein Tangerås

Rambergsvegen 153

5282

LONEVÅG