



Helge Rød As
Hansdalsvegen 3
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/2628 - 23/20738

Saksbehandlar:
Therese Lyngbo Iversen
therese.lyngbo.iversen@osteroy.kommune.no

Dato:
20.09.2023

Gbnr 69/1 Vemmalvik - Søknad om bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel i einebustad - Vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 265/23

Tiltakshavar: Marion Romslo
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4

Kommunedirektøren sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-4 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak for bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel i eksisterande einebustad på gnr. 69 bnr. 1 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar motteke 05.09.2023 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3."

Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring av tilleggsdel til hovuddel på gnr. 69 bnr. 1.

Tiltaket omfattar ombygging av bod med wc til opphaldsrom/soverom, tekjòkken, wc og dusjrom.

Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 05.09.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 05.09.2023 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. forskrift om byggesak (SAK) § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

Planstatus

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 04.09.2023.

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.

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

Det er opplyst i søknaden at tiltakshavar ynskjer å leige ut kjellardelen i bustaden i form av kortidsutleige, og at det ikkje skal opprettast ei ny bueining.

Kommunen legg motteken informasjon til grunn for handsaminga.

Kommunen vurderer at tiltaket ikkje er egna til hybel/langtidsutleige, men at tiltaket kan nyttast til eige bruk og eventuelt kortidsutleie.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Oppslag i kommunens kartdata syner at tiltaket ligg innanfor omsynssone for steinsprang og snøskred.

I samband med byggesøknad i 2022 vart det sendt inn ein skredfarerapport for egedomen. Kommunen mottok skredfarevurdering utarbeidd av Multiconsult dokumentkode 10246017-RIGberg-NOT-001 dato 24.10.2022.

Kommunen legg rapporten til grunn for handsaminga.

I rapporten er det konkludert med at "hovedhuset har en plassering som gjør at det ikke vil være krav til å gjøre skredforebyggende tiltak." Motteken utarbeida farekart syner at bustaden ligg utanfor faresone for steinsprang og snøskred.

Kommunen vurderer at omsynet til tryggleik er ivaretatt og stiller ikkje krav om ytterlegere utgreiing og vurdering.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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

Kommunedirektøren 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 bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel på gnr. 69 bnr. 1.

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.: 23/2628

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar 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 føre 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.

Ferdigstilling

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	Tal	Sum kr.
10.3.1	Tiltak		7.200,-
	Totalt gebyr å betala		7.200,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					7.200,-

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 grunnngjeven.

Med helsing

Tore Johan Erstad
einingsleiar for teknisk forvaltning og plan

Therese Lyngbo Iversen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Helge Rød As
Marion Romslo

Hansdalsvegen 3 5281
Bruvikvegen 359 5286

VALESTRANDSFOSSEN
HAUS