



Opa Form AS  
Postboks 84 Måseskjæret  
5841 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 16/2134 - 17/15980

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

Dato:  
28.07.2017

## 153/138 og 153/140 - Bruvik - felt BG1 - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av ein einebustad (visningshus) og eitt uthus - rammesøknad - vedtak

**Administrativt vedtak. Saknr: 212/17**

**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

Ansvarleg søkjar: Opa form AS, Postboks 84 Måseskjæret, 5841 Bergen.

Tiltakshavar/fakturamottakar: Bergen økologiske landsby BA, Jacobsfjorden, Bryggen, 5003 Bergen.

Heimelshavar gnr. 153, bnr. 138: Inger Bjørge, Kleivlandsvegen 24, 5281 Valestrandsfossen og Lars Bjørge, Neskaivegen 66, 5285 Bruvik.

Heimelshavar gnr. 153, bnr. 140: Osterøy kommune, rådhuset, 5282 Lonevåg.

Søknaden motteke: 20.04.2017 med tillegg motteke 24.05.2017, 08.06.2017, 30.06.2017 og 05.07.2017.

### RÅDMANNEN SITT VEDTAK

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av ein einebustad (visningshus) og eitt uthus på gnr. 153, bnr. 138 og 140 på fylgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan motteke 30.06.2017, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak (SAK) § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk, jf. plan- og bygningslova § 27-1.
3. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med ureiningsforskrifta kapittel 11 og 12, jf. plan- og bygningslova § 27-2.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkøyrsløse skal opparbeidast i samsvar med reguleringsplan Bruvik sentrum del aust arealplan-ID: 2003001, jf. plan- og bygningslova § 27-4.
5. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1, jf. forskrift om byggesak § 9-3.
6. Tiltaket er tilstrekkeleg dekket med ansvar til å gje rammeløyve, jf. plan og bygningslova § 21-4, 2. ledd.
7. Det må søkjast om igangsetjing av tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-2, 5. ledd.

8. Søknad om igangsetjing av tiltaket vert ikkje handsama før tilhøvet til andre styresmakter er dokumentert avklart, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 3. ledd.
9. Søknad om igangsetjing av tiltaket vert ikkje handsama før kommunen har motteke dokumentasjon som syner at tiltakshavar har samtykke til å føre opp tiltak på gnr. 153, bnr. 138, jf. plan- og bygningslova § 21-6, jf. § 21-4, 3. ledd.
10. Delar av gnr. 153, bnr. 138 og gnr. 153, bnr. 140 skal nyttast under eitt i felt BG1, og må difor samanføyast før det kan gjevast ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 5. ledd, bokstav b.
11. Elles gjeld dispensasjonsløyve av 22.06.2017 saksnr. 087/17 og dispensasjonsløyve av 16.11.2016 saksnr. 098/16, og alle vilkår som der er stilt skal tilfredsstillast."

### Saksutgreiing:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om rammeløyve for oppføring av ein einebustad, som skal nyttast som visningshus, og eitt uthus innanfor felt BG1 på gnr. 153 bnr. 138 og gnr. 153 bnr. 140.

Bruksareal (BRA) er opplyst til å vere 132,57 m<sup>2</sup>. Utnytingsgrad er opplyst til 27,52 % BRA (%TU). Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, opparbeiding av avkjørsle, interne vegar og parkering.

Det vert elles synt til søknad motteke 20.04.2017 med tillegg motteke 24.05.2017, 08.06.2017, 30.06.2017 og 05.07.2017.

#### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var motteke. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved telefonsamtale.

Ansvarleg søkjar og andre involverte føretak må registrere avvika i sitt internkontrollsystem og treffe tiltak for å unngå gjentaking.

Søknaden var klar for handsaming den 30.06.2017 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. forskrift om byggesak (SAK) § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

#### Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplan for Bruvik sentrum del aust arealplan-ID: 2003001 er definert som byggeområde for bustad BG1, offentlig trafikkområde køyreveg, fellesområda felles leikeareal FL3, felles avkjørsle FA3, felles gangareal FF2 og felles anlegg for post og boss PB3.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er %-TU = 30 %.

#### Dispensasjon

Kommunen har gjeve dispensasjon frå rekkefylgjekrav i reguleringsplan og mellombels bruksløyve, jf. vedtak i møte i plan- og kommunalteknisk utval 16.11.2016 saksnr. 098/16:

*"Kommunen gjev dispensasjon frå rekkefylgjekrav i reguleringsplan Bruvik sentrum del aust arealplan-ID: 2003001, jf. plan- og bygningslova § 12-4 til oppføring og mellombels bruksløyve for eitt visningshus i felt BG1, jf. plan- og bygningslova § 19-2.*

*Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå reguleringsplan Bruvik sentrum del aust arealplan-ID: 2003001, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4, 12-5 og 12-7 til endra tomteinndeling,*

*byggegrense, TU%, offentlig gate, felles parkering, takvinkel og gesimshøgd for felt BG1, jf. plan- og bygningslova § 19-2."*

Kommunen har vidare gjeve dispensasjon frå krav til takvinkel, jf. vedtak i møte i plan- og kommunalteknisk utval av 22.06.2017 saksnr. 087/17:

*"Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringsplansføresegn punkt 2.3.2 i reguleringsplan Bruvik sentrum del aust arealplan-ID: 2003001, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 1 til oppføring av eitt visningshus og eitt uthus med takvinkel 45 grader innanfor felt BG1, jf. plan- og bygningslova § 19-2.*

*Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå reguleringsplan Bruvik sentrum del aust arealplan-ID: 2003001, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 2 til oppføring av eitt visningshus og eitt uthus delvis utanfor byggegrensa innanfor felt BG1, jf. plan- og bygningslova § 19-2. "*

Kommunen har ikkje motteke klage på dispensasjonsvedtaka, og desse vert lagt til grunn for handsaminga.

### **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 motteke 30.06.2017. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense synt til å vere 4,0 meter. Tiltaket er plassert innafør byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote + 58,7 for einebustad og kote + 58,4 for uthus.

### **Vatn og avlaup (VA)**

Det er i søknaden opplyst av tiltaket skal knytast til offentlig vassverk og privat avlaup. Det er vidare opplyst at det ikkje føreligg utsleppsløyve.

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Eigedomen skal vere sikra lovleg tilkomst til offentlig veg i samsvar med plan- og bygningslova § 27-4. Avkjørsle til offentlig veg fylgjer av godkjent reguleringsplan. Situasjonsplanen syner oppstillingsplass for 2 bilar.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen syner felles avkjørsle, felles leikeareal, plassering av bygningar og parkering. 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.

### **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.

## VURDERING

### Privatrettslege tilhøve

Kommunen har motteke dokumentasjon som syner at tiltakshavar skal kjøpe del av gnr. 153, bnr. 140.

Kommunen har ikkje motteke dokumentasjon som syner at tiltakshavar skal kjøpe/har rett til å føre opp tiltak på gnr. 153, bnr. 138.

Rådmannen vurderer at det må sendast inn dokumentasjon som syner at tiltakshavar har dei privatrettslege rettane tiltaket føreset før søknad om igangsetjing av tiltaket kan handsamast, jf. plan- og bygningslova § 21-6, jf. § 21-4, 3. ledd.

### Plassering

Tiltaket er søkt plassert på delar av gnr. 153, bnr. 138 og gnr. 153, bnr. 140.

Rådmannen vurderer at denne delen av eigedomen dermed skal nyttast under eitt, og at denne delen av eigedomen difor må samanføyast til eitt bruksnr. før det kan gjevast ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 5. ledd, bokstav b.

Tiltaket vert med dette atterhaldet godkjent plassert slik det går fram av situasjonsplan motteke 30.06.2017.

### Vatn og avlaup (VA)

Det er i søknaden opplyst av tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avlaup. Det er vidare opplyst at det ikkje føreligg utsleppsløyve.

Rådmannen legg til grunn at tilhøvet til andre styresmakter skal vere avklart før søknad om igangsetjingsløyve kan handsamast, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2. Rammeløyve vert difor gjeve med atterhald om at vilkår i rammeløyve skal vere oppfylt før søknad om igangsetjing kan handsamast, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 3. ledd.

### Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1, jf. forskrift om byggesak § 9-3.

Ved tiltak etter plan og bygningslova § 20-3 pliktar tiltakshavar å vidareføra sitt ansvar til ansvarlege føretak, jf. plan og bygningslova § 23-1, 3. ledd, første punktum.

Kommunen har motteke signert erklæring for ansvarsrett frå følgjande føretak, jf. plan og bygningslova § 23-3, 2. ledd:

Rolle	Tk	Ansvarsområde	Godkjend føretak	Organisasjonsnr	S/N
SØK	1	Ansvarleg søkjar	Opa form AS	997 663 209	S
PRO	1	Brukbarhet	Opa form AS	997 663 209	S

SØK = ansvarleg søkjar, PRO = prosjektering av, UTF = utføring av

Tk = Tiltaksklasse, S = Sentral godkjenning, N = Ikkje sentralgodkjenning

Kommunen vurderer at tiltaket er tilstrekkeleg dekka med ansvar til å gje rammeløyve, jf. plan og bygningslova § 21-4, 2. ledd.

### Konklusjon

Rådmannen vurderer at søknad om rammeløyve kan handsamast, 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 rammeløyve til oppføring av ein einebustad, som skal nyttast som visningshus, og eitt uthus på gnr. 153, bnr. 138 og 140.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

### **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 klagt 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 reisas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

### **Til orientering**

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 16/2134.

### **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 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 gjeve, 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.*

### **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.*

*Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.*

*Når det står att mindre vesentlege arbeid kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.*

