



Byggmester Bjarte Åsheim AS  
Postboks 8  
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 17/2592 - 18/763

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

Dato:  
12.01.2018

## 1/70 - Loftås - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av einebustad med sokkelleilegheit - vedtak

**Administrativt vedtak. Saknr: 007/18**

**Tiltakshavar:** Drange & Åsheim Eiendom AS  
**Ansvarleg søkjar:** Byggmester Bjarte Åsheim 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 med sokkelleilegheit på gnr. 1, bnr. 70, Loftås.

Det er i søknaden opplyst at samla bruksareal (BRA) er 250 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) 168 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 35,8 % BRA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid med murar og skråningar, leidningsnett, opparbeiding av avkøyrsløp, intern veg og parkering. Andre tiltak som kan vere synt på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles synt til søknad motteken 24.10.2017 med tillegg motteke 30.11.2017 og 22.12.2017.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 16.11.2017. Dokumentasjon vart motteken ved innsending av dokument 30.11.2017 og 22.12.2017.

Søknaden var klar for handsaming den 22.12.2017 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf. forskrift om byggesak (SAK) § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Loftås B5-B9 er definert som byggeområde bustad - B7-7.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BRA.

### **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 22.12.2017.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 3 meter. Eigar av gnr. 1, bnr. 71 har i dokument datert 20.12.2017 samtykka til at tiltaket kan plasserast 3 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote + 98,2 og mønehøgde på kote + 105,9.

### **Vatn og avløp (VA)**

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

Tiltaket skal knytast til kommunale vass- og avlaupsleidningar.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunale vass- og avlaupsleidningar den 17.11.2017 sakID 17/2593.

### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

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

Avkøyrsløp til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen syner oppstillingsplass for 3 bilar.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen syner uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrsløp.

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**

Kommunen legg til grunn at tiltaket skal oppførast i samsvar med reguleringsplan Loftås B5-B9.

Separat bustadeining i kjellar skal oppførast i samsvar med reguleringsføresegn § 3.3.3.

## **Plassering**

Kommunen legg motteken naboerklæring til grunn.

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden, jf. situasjonsplan motteke 22.12.2017.

## **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn 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

## **Tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn, jf. gjennomføringsplan motteke 30.11.2017.

## **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://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, jf. plan- og bygningslova §§ 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av ein bustad med sokkelleilegheit på gnr. 1, bnr. 70 på fylgjande vilkår:**

- 1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 05.12.2017 nr. 42617182A01, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.**
- 2. Tiltaket skal knytast til kommunale vass- og avlaupsleidningar i samsvar med løyve til påkopling datert 17.11.2017, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.**
- 3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via regulert fellesveg. Veg og avkøyrsløse skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.**
- 4. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg**
- 5. Rekkefylgjekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.**
- 6. 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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Førretak 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.

## **Til orientering**

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 17/2592.

## 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.

## 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	16.600,-
10.2.1	Tilleggseining i einebustad	8.300,-
10.2.11	Mangelfull sak, jf. brev av 16.11.2017.	1.400,-
	<b>Totalt gebyr å betala</b>	<b>26.300,-</b>

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					26.300,-

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

Laura Ve  
Seksjonsleiar Plan og Teknisk forvaltning

Marit Nedreli  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Brann og redning v/feiar

**Mottakarar:**

Byggmester Bjarte Åsheim AS  
Drange & Åsheim Eiendom AS

Postboks 8  
Postboks 57

5291  
5291

VALESTRANDSFOSSEN  
VALESTRANDSFOSSEN