



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 18/277 - 18/3636

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

Dato:
02.03.2018

145/12 Reigstad - søknad om løyve til tiltak - fasadeendring, innvendig oppgradering og oppføring terrasse - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 044/18

Tiltakshavar: Asbjørn Strømsnes
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult 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 fasadeendring, innvendig oppgradering og oppføring av terrasse. Utnyttingsgrad er opplyst til 20,81 % BYA. Ansvarleg søkjar har opplyst i telefonsamtale 02.03.2018 at innvendig ombygging gjeld generell oppgradering av eksisterande bustadhus, medan fasadeendring gjeld innsetting av heilt ny altandør og dermed endringar i dei berande konstruksjonane.

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

Det vert elles synt til søknad motteken 12.02.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 12.02.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf. forskrift om byggesak (SAK) § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i områdeplanen for Valestrand er definert som byggeområde bustad B10. Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Nabovarsel

Det er i søknaden opplyst at tiltaket ikkje er nabovarsla og det vert synt til at arbeidet utvendig berre gjeld ny terrassedør og at terrassen for det meste skal liggje på bakkenivå, jf. plan- og bygningslova § 21-3, 2. ledd, 1. punktum.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteke 12.02.2018.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense synt til å vere 6,608 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

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

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Situasjonsplanen syner eksisterande bustad, ny terrasse, eksisterande sommarstove og garasje.

Terrenghandsaming

Teikningar/snitt syner eksisterande 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. pbl. § 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. pbl. § 29-5.

VURDERING

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

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Dersom eigedomane gnr. 145, bnr. 12, 24 og 122 vert nytta saman er tilrådinga at eigedomane vert slått saman.

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.

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: fasadeendring for innsetting av ny balkongdør, innvendig oppgradering og oppføring av terrasse som tilbygg til eksisterande einbustad på gnr. 145, bnr. 12 på fylgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 12.02.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.**
- 2. Rekkefylgjekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt."**

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 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.

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.: 18/277.

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.
10.2.8	Tiltak: fasadeendring, ombygging og tilbygg	9.500,-
	Totalt gebyr å betala	9.500,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					9.500,-

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

Hege Eeg
konstituert leiar teknisk forvaltning

Marit Nedreli
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
Asbjørn Strømsnes	Reigstad N	5281	VALESTRANDSFOSSEN