



Ing Bleikli  
Hamrenesvegen 1133  
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 23/568 - 23/12224

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

Dato:  
05.06.2023

## 120/19 Teppstad - Rammesøknad om bruksendring av 1. etasje til restaurant - vedtak

**Administrativt vedtak. Saknr: 147/23**

**Tiltakshavar:** Gerardo Pentella  
**Ansvarleg søkjar:** Ing Bleikli  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

### Kommunedirektøren sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve rammeløyve til tiltak for bruksendring av delar av 1. etasje i einebustad på gnr. 120 bnr. 19 til restaurant på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar mottekne 16.02.2023 og 23.03.2023, 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.
2. Det må søkjast om igangsetjing av tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-2, 5. ledd.
3. Det må sendast inn oppdatert planteikning ved søknad om igangsetjing, jf. brev av 31.05.2023 frå Mattilsynet.
4. Elles gjeld dispensasjonsløyve av 24.05.2023 saksnr. 049/23 og alle vilkår skal tilfredsstillast."

### Tiltak

Saka gjeld rammesøknad for bruksendring av delar av 1. etasje i einebustad på gnr. 120 bnr. 19 til restaurant.

Det vert elles synt til rammesøknad motteken 16.02.2023 og supplert 23.03.2023.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 23.02.2023. Dokumentasjon vart motteken ved e-post frå ansvarleg søkjar 23.03.2023. Sakshandsamingsfristen vert rekna frå søknaden er komplett og klar for handsaming, jf. forskrift om byggesak § 7-2, 1. ledd.

Søknaden var klar for handsaming den 23.03.2023 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**

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

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

### **Dispensasjon**

Plan- og kommunalteknisk utval har i møte 24.05.2023 gjort fylgjande vedtak:

*Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 nr. 5 bokstav a og 11-9 nr. 1 til bruksendring av delar av 1. etasje i eksisterande bygning på gnr. 120 bnr. 19 til restaurant, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:*

- *Tilhøvet til andre styresmakter skal vere dokumentert avklart ved søknad om igangsetjing av tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2.*
- *Ved søknad om igangsetjing av tiltaket skal endra utslepp vere godkjend, jf. plan- og bygningslova §§ 21-5 og 27-2, jf. forskrift om byggesak § 5-4, 3. ledd, bokstav j.*

*Kommunen gjev løyve til avvik frå forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17), jf. plan- og bygningslova § 31-4, på fylgjande vilkår:*

- *Avviket gjeld isolasjonskrav i TEK17 kapittel 14 energi for ytterveggar og golvkonstruksjon.*
- *Avviket gjeld mellombels isolasjonskrav i TEK17 kapittel 14 energi for ytterdører og vindauge. Ved eventuell framtidig utskifting av ytterdører og vindauge skal det vurderast på nytt om energikrava i teknisk forskrift kan tilfredsstillast heilt eller delvis.*

### **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 16.02.2023 og 23.03.2023.

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

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

### **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

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

Situasjonsplanen syner oppstillingsplass for 6 bilar.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen syner eksisterande bygningar, parkering og avkøyrsløse.

### **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**

Det er opplyst at bygningen er fundamentert på fast fjell eller sprengsteinsmassar. På bakgrunn av NVE sine kartgrunnlag, synfaring på plassen og erfaringar frå byggherre er det opplyst at det er ingen kjente farar for flaum, skred eller ras i tilknytning til tiltaket.

Kommunen legg denne informasjonen til grunn for handsaminga.

### **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**

### **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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://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 for dei delar det ikkje er søkt om unntak skal tiltaket oppfylle alle tekniske vilkår, jf. plan- og bygningslova § 21-4. 1. ledd.

Kommunen gjev løyve til bruksendring av delar av 1. etasje i eksisterande einebustad på gnr. 120 bnr. 19 til restaurant.

## 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.: 23/568

## 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	Tal	Sum kr.
10.2.9	Tiltak: bruksendring til restaurant		18.300,-
	<b>Totalt gebyr å betala</b>		<b>18.300,-</b>

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					18.300,-

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. plan- og bygningslova § 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.*

#### **Vedlegg:**

Tilbakemelding fra Mattilsynet - gjelder Gnr 120 bnr 19 Teppstad - Søknad om dispensasjon for bruksendring til restaurant

#### **Kopi til:**

Brann-redning tilsyn

#### **Mottakarar:**

Gerardo Pentella  
Ing Bleikli

Hjellvikvegen 582  
Hamrenesvegen 1133

5281  
5281

VALESTRANDSFOSSEN  
VALESTRANDSFOSSEN