



Helge Rød As
Hansdalsvegen 3
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 23/805 - 23/12462

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

Dato:
05.06.2023

85/10 Fjellskålnes - Søknad om oppføring av påbygg og tilbygg til verkstadbygning - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 149/23

Tiltakshavar: Fjellskålnes Eiendom As
Ansvarleg søkjar: Helge Rød As
Tiltak: Oppføring av påbygg og tilbygg til verkstadbygning
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 løyve til tiltak for oppføring av påbygg og tilbygg til verkstadbygning på gnr. 85 bnr. 10 på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar mottekne 13.03.2023, 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. Dispensasjonsløyve av 24.05.2023 saksnr. 051/23 gjeld for tiltaket og alle vilkår skal tilfredsstillast."**

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av påbygg på og tilbygg til eksisterande verkstadbygning på gnr. 85 bnr. 10.

Det er i søknaden opplyst at søknaden gjeld skifte av tak på den gamle smia og i samband med dette vil ein heve taket for å få eit lager i full høgd på loftet. Nytt lager vil få eit bruksareal (BRA) på 223,6 m². For å gjere tilgangen til loftet betre vert det søkt om oppføring av utvendig trapp og ein/ei "balkong/plattform" der ein kan få inn varer ved hjelp av truck.

Bruksareal (BRA) nytt lager er opplyst å vere 223,6 m². Bygd areal (BYA) tilbygg er opplyst å vere 16,6 m² og samla bygd areal er 1854,1 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 28,76 % BYA.

Søknaden omfattar nødvendig grunn- og terrengarbeid for oppføring av tilbygg. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles synt til søknad motteken 13.03.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 13.03.2023 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 byggeområde næring.

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

Tiltaket vil ikkje vere i strid med byggegrensa mot sjø, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13.

Dispensasjon

Plan- og kommunalteknisk utval har i møte 24.05.2023 saksnr. 051/23 gjort fylgjande vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-9 nr. 1 og 5 og 29-4, 2. ledd til oppføring av påbygg på og tilbygg til eksisterande verkstadbygning på gnr. 85 bnr. 10, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- *Dispensasjon frå plankravet gjeld dette tiltaket.*
- *Utnyttingsgrad vert auka til 29 % BYA.*
- *Maksimum mønehøgd for denne verkstadbygningen vert auka til 9,9 meter.*

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 13.03.2023.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 21,2 meter.

Det er søkt om mønehøgd på 9,9 meter.

Vatn og avlaup (VA)

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

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

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

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen syner eksisterande bygningar og nytt tiltak.

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 søker 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

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søker 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 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 oppføring av påbygg og tilbygg til verkstadbygning på gnr. 85 bnr. 10.

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 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. 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.: 23/805.

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	Sum kr.
10.2.3	Tiltak: påbygg og tilbygg til verkstadbygning	18.300,-
	Arealtillegg	2.236,-
	Totalt gebyr å betala	20.536,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					20.536,-

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

Tore Johan Erstad
leiar

Marit Nedreli
fagansvarleg byggjesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Brann-redning tilsyn

Mottakarar:

Fjellskålnes Eiendom As
Helge Rød As

Fjellskålnesvegen 135
Hansdalsvegen 3

5282
5281

LONEVÅG
VALESTRANDSFOSSEN