



Bergan Bygg As
Solbjørgsdalen 84
5282 LONEVÅG

Referansar:
Dykkar:
Vår: 23/910 - 23/12470

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

Dato:
06.06.2023

137/231 Valestrand - Søknad om oppføring av einebustad - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 150/23

Tiltakshavar: Sigbjørn Kverndal Reigstad
Ansvarleg søkjar: Bergan Bygg As
Tiltak: Oppføring av einebustad
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 einebustad på gnr. 137 bnr. 231 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i teikningar mottekne 23.03.2023 og situasjonsplan mottekne 13.04.2023 og 06.06.2023, 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. Tiltaket skal knytast til kommunale vass- og avlaupsleidningar i samsvar med løyve til påkopling datert 21.02.2023, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via regulert felles tilkomstveg. Veg og avkøyrsløype skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan.
4. Elles gjeld dispensasjonsløyve av 24.05.2023 saksnr. 050/23 og alle vilkår skal tilfredsstillast.

Seinast ved søknad om ferdigattest, eventuelt ved søknad om mellombels bruksløyve, skal det sendast inn dokumentasjon for:

5. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg.
6. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad på gnr. 137 bnr. 231.

Bruksareal (BRA) er opplyst til å vere 246,5 m² og bygd areal (BYA) er opplyst til 147,1 m². Utnytingsgrad er opplyst til 25,12 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, opparbeiding av avkøyrsløp, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere synt på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles synt til søknad motteken 23.03.2023 og supplert 13.04.2023 og 06.06.2023.

Sakshandsamingsfrist

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

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Fossåsen er definert som byggeområde bustad B7.

Dispensasjon

Plan- og kommunalteknisk utval har i møte 24.05.2023 saksnr. 050/23 gjort fylgjande vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon til oppføring av ny einebustad på gnr. 137 bnr. 231 minimum 3,8 meter frå eigedomsgrensa til gnr. 137 bnr. 204 i sør og 3,0 meter frå eigedomsgrensa til gnr. 137 bnr. 204 i aust, jf. motteken naboerklæring av 26.01.2023, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 nr. 2, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- *Overgangen mellom regulert felles tilkomstveg med snuhammar og eigedomsgrensa til gnr. 137 bnr. 231 skal markerast tydeleg, med til dømes bruk av ulike typar stein, mønster, eller liknande, slik at det ikkje er tvil om kva som er privat eigedom og kva som er regulert fellesområde, jf. reguleringsplan Fossåsen.*

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan og teikningar mottekne 23.03.2023 og 13.04.2023.

Kommunen har i vedtak av 24.05.2023 saksnr. 050/23 gjeve løyve til oppføring av ny einebustad 3,8 meter frå eigedomsgrensa i sør og 3,0 meter frå eigedomsgrensa i aust.

Tiltaket elles er plassert innanfor byggegrense i plan.

Vatn og avlaup (VA)

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

Tiltaket skal knytast til offentlege vass- og avlaupsleidningar.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunale vass- og avlaupsleidningar den 21.02.2023 i sak med sakID 23/454.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Avkøyrsløse til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen syner nytt tiltak, uteopphaldsareal, tilkomst, og avkøyrsløse.

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 skjønns 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. plan- og bygningslova § 29-5.

VURDERING

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre merknad frå eigar av gnr. 137 bnr. 232. Ansvarleg søker har kommentert nabomerknaden.

Kommunen har i vedtak av 24.05.2023 saksnr. 050/23 stilt krav om tydeleg markering av overgangen mellom regulert felles tilkomstveg med snuhammar og eigedomsgrensa til gnr. 137 bnr. 231.

Kommunen vurderer at det ikkje er krav om ytterlegare vurdering av motteken nabomerknad.

Plassering

Kommunen har i vedtak av 24.05.2023 saksnr. 050/23 gjeve dispensasjon til oppføring av ny einestad minimum 3,8 meter frå eigedomsgrensa til gnr. 137 bnr. 204 i sør og 3,0 meter frå eigedomsgrensa til gnr. 137 bnr. 204 i aust.

Kommunen legg dispensasjonsvedtaket til grunn for handsaminga.

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 einebustad på gnr. 137 bnr. 231.

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.: 23/910.

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.

