

Bergan Bygg As
Solbjørgsdalen 84
5282 LONEVÅG

Referansar:
Dykkar:
Vår: 22/3485 - 23/15566

Saksbehandlar:
Therese Lyngbo Iversen
therese.lyngbo.iversen@osteroy.kommune.no

Dato:
12.07.2023

110/5 Nedre Raknes - Søknad om riving av næringsbygg, legging av VA-leidningar og oppføring av einebustad og garasje - Vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 187/23

Tiltakshavar: Helge Skår
Ansvarleg søkjar: Bergan Bygg As
Tiltak: Riving av næringsbygg, legging av VA-leidningar og oppføring av einebustad og garasje
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 riving av næringsbygg, legging av VA-leidningar, og oppføring av einebustad og garasje gnr. 110 bnr. 5, på følgjande vilkår:

1. Minsteavstand til vegmidte skal vere 7,8 meter, jf. kommunal vegstyresmakt sitt dispensasjonsvedtak av 13.12.2022, jf. plan- og bygningslova § 21-5.
2. VA-leidningar i sjø skal utførast i samsvar med vedtak av 15.02.2023 saknr. 051/23, jf. plan- og bygningslova § 21-5.
3. Tiltaket elles skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar mottekne 03.11.2022 og endra situasjonsplan for VA-leidningar motteken 29.06.2023, 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.
4. Tiltaket skal knytast til kommunale vass- og avlaupsleidningar i samsvar med løyve til påkopling datert 27.09.2022, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg, jf. godkjent søknad om avkøyrsløse datert 03.11.2022. Veg og avkøyrsløse skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta/godkjent situasjonsplan.
6. Elles gjeld dispensasjonsløyve av 25.01.2023 saknr. 014/23 og alle vilkår skal tilfredsstillast.

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

7. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig VA anlegg.
8. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."

Tiltak

Saka gjeld søknad riving av eksisterande næringsbygg og oppføring av einebustad og garasje på gnr. 110 bnr. 5, og legging av VA-leidningar på gnr. 110 bnr. 5 og over gnr. 110 bnr. 1 og gnr. 110 bnr. 25.

Nytt bygd areal (BYA) er opplyst til å vere 274,3 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 2,39 % BYA.

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

Det vert elles vist til søknad motteken 03.11.2022 og supplert 21.11.2022, 23.01.2023, 27.06.2023, 29.06.2023 og 05.07.2023.

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 av 25.01.2023 saksnr. 014/23 gjeve dispensasjon til riving av næringsbygg og oppføring av einebustad med garasje.

Kommunen har i vedtak av 14.02.2023 saknr. 048/23 gjeve dispensasjon for legging av VA-leidningar.

Nabovarsel

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

Eigar av gnr. 110 bnr. 26, 27 og 61 har i brev av 11.11.2022 kome med fylgjande merknader:

Merknad til nabovarselet:

Eier av gnr 110, bnr 26 mfl har ikke merknader til nabovarsel knyttet til riving/oppføring av bygg.

Imidlertid ser vi at at 110/26 er tatt med i søknaden knyttet til dispensasjon for fremføring av privat vannledning. Denne eiendommen har vann gjennom borehull og skal ikke knyttes til den nye, private vannledning som nå omsøkes for det nye huset.

For øvrig bemerker vi også at det i søknaden for dispensasjon knyttet til vannledning omtales det nye bygget som hytte, mens det i selve byggesøknaden benyttes betegnelsen bolighus. Vi antar det er tale om bolighus og ikke hytte.

Eigar av gnr. 110 bnr. 96 har i brev av 07.11.2023 kome med fylgjande merknader:

Merknad til nabovarselet:

Eier 1/6 av gnr 110/bnr 96.

Jeg er positiv til VA-utbygging i området, men ønsker at koblingspunkt/kum skal legges utenfor parkeringsplassen.

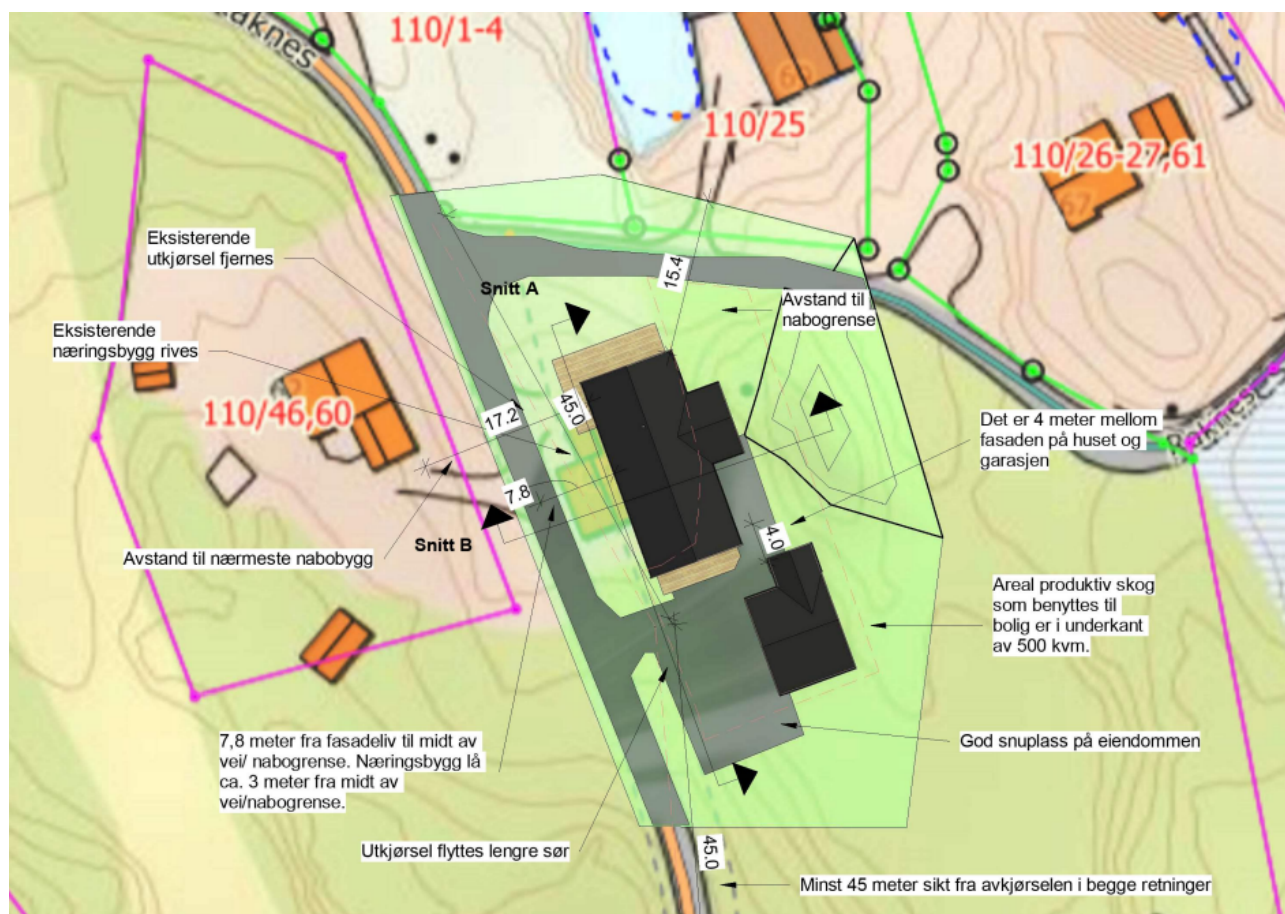
Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknadene. Ansvarleg søkjar opplyser mellom anna at traseen for VA-leidningane ikkje er avklart. Det er heller ikkje avklart kven som vil vere med på ei aktuell utbygging. Sidan Raknes 67 har tilgang på vatn ser det ut til å vere ei misforståing at eigedomen vart teken med i dispensasjonssøknaden. Tiltaket har ved ein feil vorte omtalt som "fritidsbustad" i eitt tilfelle.

Kommunen syner elles til mottekne merknader og utgreiing av merknader.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 21.11.2022 og oppdatert VA-situasjonsplan motteken 29.06.2023.

Utsnitt frå situasjonsplan motteken 21.11.2022:



Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 7,8 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 13.12.2022 gjeve dispensasjon til plassering 7,8 meter frå offentlig veg.

Det er søkt om topp golv på kote + 8,7 og mønehøgd på kote + 13,7.

Eigar av gnr. 110 bnr. 25 har i erklæring av 13.06.2023 samtykka til legging og vedlikehald av VA-leidningar og til å kople seg på pumpestasjon for avlaup for gnr. 110 bnr. 5 og 46.

Eigar av gnr. 110 bnr. 1 har i erklæring av 05.07.2023 samtykka til legging og vedlikehald av VA-leidningar og til tilkopling i kommunale kummar for gnr. 110 bnr. 5, 46, 67, 82, 24 og 25.

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 i vedtak av 27.09.2022.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Kommunen har i vedtak av 03.11.2022 godkjent avkøyrsløse til offentleg veg.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser eksisterande bygningar, nytt tiltak, uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløse.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Hamne- og farvasslova

Kommunen har i vedtak av 15.02.2023 saknr. 051/23 gjeve løyve til legging av VA-leidningar i sjø.

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.

Tiltaket har krav til utforming som tilgjengeleg bueining.

VURDERING

Plassering

Kommunen legg mottekne erklæringar frå eigar av gnr. 110 bnr. 25 og gnr. 110 bnr. 1 til grunn for handsaminga.

Vidare vert kommunal vegstyresmakt sitt dispensasjonsvedtak av 13.12.2022 til plassering av tiltak 7,8 meter frå offentleg veg lagt til grunn for handsaminga.

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Nabomerknad

Ny situasjonsplan motteken 29.06.2023 syner at VA-leidningane ikkje skal gå over gnr. 110 bnr. 96.

Kommunen vurderer at nabomerknadene er tilstrekkeleg avklart av ansvarleg søkjar.

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 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 riving av næringsbygg og oppføring av einebustad og garasje på gnr. 110 bnr. 5.

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.: 22/3485.

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.
10.2.1	Oppføring av einebustad	14.900,-
10.2.8	Riving av næringsbygg	8.400,-
	Totalt gebyr å betala	23.300,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					23.300,-

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

Tore Johan Erstad
leiar

Therese Lyngbo Iversen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Brann og redning v/feiar

Mottakrarar:

Bergan Bygg As
Helge Skår

Solbjørgsdalen 84
Langarinden 350

5282
5132

LONEVÅG
NYBORG