



Helge Rød As
Hansdalsvegen 3
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 23/1355 - 23/18000

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

Dato:
10.08.2023

141/3 Burkeland - Søknad om riving av bustadhus og oppføring av ny einebustad - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 224/23

Tiltakshavar: Vegard Hoel Århus
Ansvarleg søkjar: Helge Rød As
Tiltak: Riving av bustadhus og oppføring av ny einebustad
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

Kommunedirektøren sitt vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til oppføring av ny einebustad på ny bustadtomt oppretta frå gnr. 141 bnr. 3, jf. dispensasjonsløyve av 25.01.2023 saksnr. 005/23, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for riving av delar av eksisterande bustadhus med bygningsnummer 175864687 og oppføring av ny einebustad på gnr. 141 bnr. 3 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar mottekne 02.05.2023, 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 omfattar legging av VA-leidningar og bygging av avlaupsanlegg.
3. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve av 05.10.2022 saknr. 275/22 og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkøyrse skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta av 28.06.2023 saksID 23/1398.

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

5. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av delar av eksisterande bustadhus og oppføring av ny einebustad på gnr. 141 bnr. 3. Det er opplyst i søknaden at delar av grunnmuren på det eksisterande huset vert ståande. Tiltakshavar ynskjer å ta vare på grunnmuren for å bruka den til oppbevaring og samstundes få eit flatt uteområde over grunnmuren.

Bruksareal (BRA) ny einebustad er opplyst til å vere 184,1 m². Bygd areal (BYA) ny einebustad er opplyst til å vere 117,5 m² og samla bygd areal på eigedomen vert 223,5 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 13,15 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, uteområde, leidningsnett, avlaupsanlegg, støttemur, opparbeiding av avkøyrsløp, intern veg og parkering. Andre tiltak som kan vere synt på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i arealdelen i kommuneplanen.

Det vert elles synt til søknad motteken 02.05.2023 og supplert 23.05.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 22.05.2023. Dokumentasjon vart motteken ved innsending av dokument frå ansvarleg søkjar 23.05.2023. 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 23.05.2023 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.

Kulturminne

Eksisterande bustadhus er registrert i sefrak-registeret som våningshus med byggetidskode 1800-1899. Det er vidare opplyst at huset vart flytta i 1912 frå klyngjetunet som låg der gnr. 141 bnr. 7 har tunet i dag. Søknad om riving vart send til uttale, jf. kulturminnelova § 25, 2. ledd.

Dispensasjon

Plan- og kommunalteknisk utval har i møte 25.01.2023 saksnr. 005/23 gjeve dispensasjon til frådelling av eksisterande bustadhus frå gnr. 141 bnr. 3 i samsvar med motteken søknad om oppretting av ny grunneigedom.

Ny søknad om løyve til tiltak gjeld riving av delar av eksisterande bustadhus og søknad om dispensasjon for oppføring av ny einebustad på den framtidige bustadtomta.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at det er gjeve dispensasjon til oppretting av ny grunneigedom, eigedomen er allereie utbygd, det eksisterande huset krev ei større rehabilitering for å tilfredsstilla dagens krav til bu-standard og huset får ny plassering med større avstand til vegen.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE), Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

NVE har i brev av 30.06.2023 kome med uttale i saka og generell rettleiing. NVE skriv mellom anna:

NVE si konkrete fråsegn

Skred i bratt terreng

Eigendommen ligg i aktsemdsområde for snøskred og steinsprang, jf. [NVE atlas](#). Skredfaren må avklarast med tilstrekkeleg fagleg kompetanse, i tråd med krava i TEK17 § 7-3. Vi rår dykk til å utføre ein vurdering av den reelle faren for skred i samsvar med våre retningslinjer «[Flaum- og skredfare i arealplanar](#)». For skred i bratt terreng viser vi og til NVE sin «[Rettleiar for utredning av tryggleik mot skred i bratt terreng](#)».

Kommunen syner elles til motteken uttale frå NVE.

Kommunen har ikkje motteke andre uttalar i saka.

Jordlova

Plan- og kommunalteknisk utval har i møte 25.01.2023 saksnr. 006/23 gjeve løyve til omdisponering og frådeling etter jordlova.

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 02.05.2023.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense synt til å vere 8,5 meter.

Det er søkt om topp golv på kote + 74,0.

Vatn og avlaup (VA)

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

Det er søkt om utslepp i sak med saksID 22/1721 og utsleppsløyve er gjeve i vedtak av 05.10.2022 saknr. 275/22. Utsleppsløyve gjeld utslepp frå eksisterande bustadhus med bygningsnummer 175864687 på gnr. 141 bnr. 3.

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 er godkjent av vegstyresmakta i sak med saksID 23/1398 i vedtak av 28.06.2023.

Situasjonsplanen syner oppstillingsplass for 2 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen syner eksisterande bygningar, nytt tiltak, ny tilkomst, avkøyrsløse og parkering.

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.

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

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket skal plasserast i eit område der det er fare for skred. Det er utarbeidd skredfarevurdering der konklusjonen er:

5 Konklusjon

Skredfaren for den ønskede området på G/Bnr. 141/3, Burkeland, Osterøy kommune er undersøkt gjennom data-søk og befarung.

Basert på innhenting av data fra offentlige data-baser, befarung, geologi, historiske hendelser, nåværende og prognoserte klimaforhold vurderes de aktuelle tomtene til sikkerhetsklasse S2, og med mindre enn 1 skredhendelse pr. 1000 år. Ref TEK 17, § 7.3.

Området kan brukes til f. eks. bolig (ref. sikkerhetsklasse S2).

Kommunen legg motteken skredfarerapport og konklusjon til grunn for handsaminga.

Ansvarleg søkjar har vidare erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak.

Kommunen legg denne vurderinga til grunn for handsaminga.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Føremålet med byggesakshandsaming etter plan- og bygningslova er mellom anna å sikre at tiltak vert i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til riving av eksisterande bustadhus og oppføring av ny einebustad på frådelt tomt i LNF-område.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere at ny einebustad vert oppført i strid med gjeldande kommuneplan.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at bygningsmassen vert oppgradert og tilpassa dagens regelverk.

Kommunedirektøren vurderer at arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta berre i mindre grad vert råka ved tiltaket. Kommunen har gjeve dispensasjon til oppretting av ny grunneigedom. Det har lite å seie for arealbruken om bygningen er ny eller gamal. Omsyna i føremålsreglane i lova og omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå vert berre i mindre grad råka. Det er gjeve løyve til omdisponering og frådeling etter jordlova i samband med søknad om oppretting av ny grunneigedom. Dei nasjonale eller regionale interessene vert berre i mindre grad råka.

Fordelane med å få oppført ein ny og funksjonell einebustad er stor for tiltakshavar. Nye bygningar som vert oppført i samsvar med gjeldande teknisk forskrift vil stort sett både få betre tryggleik og tilgjenge for brukarane.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på forvaltningspraksis, at eksisterande bygningsmasse er dårleg og treng oppgradering og at det har lite å seie for arealbruken om bygningen på den nye bustadtomta vert riven og det vert oppført ein heilt ny bygning eller om eksisterande bygning vert totalrehabilitert.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i arealdelen i kommuneplanen til oppføring av ny einebustad på ny bustadtomt oppretta frå gnr. 141 bnr. 3.

Det vert vidare vurdert at det er føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Kulturminne

Kommunen har send saka til uttale i samsvar med kulturminnelova § 25, 2. ledd.

Det er ikkje motteke uttale frå Vestland fylkeskommune.

Kommunen vurderer at det kan gjevast løyve til riving av delar av eksisterande bustadhus.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Vatn og avlaup (VA)

Kommunen legg til grunn at tiltaket omfattar legging av VA-leidningar og bygging av avlaupsanlegg, jf. plan- og bygningslova § 27-2, jf. utsleppsløyve av 05.10.2022 saknr. 275/22.

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 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 dispensasjon frå LNF-føremålet i arealdelen i kommuneplanen til oppføring av ny einebustad på gnr. 141 bnr. 3.

Kommunen gjev løyve til riving av delar av eksisterande bustadhus og oppføring av ny einebustad på gnr. 141 bnr. 3.

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.: 23/1355.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

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.

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.
9.1.2	Dispensasjon	17.600,-
10.2.1	Tiltak: riving av bustadhus	7.450,-
10.2.1	Tiltak: oppføring av einebustad	14.900,-
	Totalt gebyr å betala	39.950,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					39.950,-

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 grunngeven.

Med helsing

Tore Johan Erstad
einingsleiar for teknisk forvaltning og plan

Marit Nedreli
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Brann og redning v/feiar
Rune Århus

Burkelandsvegen 84

5281

VALESTRANDSFOSSEN

Mottakarar:

Helge Rød As
Vegard Hoel Århus

Hansdalsvegen 3

5281

VALESTRANDSFOSSEN

Loftåsvegen 95

5281

VALESTRANDSFOSSEN