



Arkoconsult As
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/2804 - 23/24446

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

Dato:
15.11.2023

Gbnr 65/26 Kvisti - Søknad om oppføring av einebustad og garasje - Vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 317/23

Tiltakshavar: Ida Helen Feidje Mjelde
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult As
Tiltak: Oppføring av einebustad med utleigedel 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 tiltak for oppføring av einebustad med utleigedel og frittliggjande garasje på gnr. 65 bnr. 26 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar motteke 28.09.2023 med heimel i 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 i vedtak av 17.08.2023 saknr: 231/23, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkøyrsløype skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 12.09.2023.
5. Tiltaket skal oppførast i samsvar med løyve frå vegstyremakta om dispensasjon frå byggegrense mot veg av 25.09.2023.

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

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

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad med utleigedel og garasje på gnr. 65 bnr. 26.

Totalt bygd areal (BYA) er opplyst til å vere 266,3 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 21,2 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, 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 28.09.2023 og supplert 01.11.2023 og 10.11.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til ansvarleg søker ved brev av 06.10.2023 og 07.11.2023. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søker 06.10.2023. 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 10.11.2023 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. forskrift om byggesak (SAK) § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

Planstatus

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

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

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteken 28.09.2023.

Eigarar av gnr. 65 bnr. 3 har i dokument datert 25.06.2023 samtykka til at det kan leggest fyllingsfot 0 meter frå nabogrensa.

Eigar av gnr. 65 bnr. 27 har i dokument datert 25.06.2023 samtykke til at det kan leggest fyllingsfot 1,5 meter frå nabogrensa.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 3,4 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 25.09.2023 gjeve dispensasjon frå byggegrensing mot veg.

Det er søkt om topp golv på kote + 70,60 og gesimshøgde på kote + 77,10.

På garasjen er det søkt om topp golv på kote + 73,7 og gesimshøgde på kote + 76,86.

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 sakID 23/2400 og utsleppsløyve er gjeve i vedtak datert 17.08.2023 saknr. 231/23. Utsleppsløyve gjeld utslepp via slamavskiljar til sjø.

Eigar av gnr. 65 bnr. 27 har i erklæring av 09.11.2023 gjeve samtykke til at gnr. 65 bnr. 26 har rett til å ha liggande privat avlaupsleidning og rett til å kopla seg på felles avlaupsleidning til sjø ved gbnr. 65/27.

Eigar av gnr. 65 bnr. 3 har i erklæring av 09.11.2023 gjeve samtykke til at gnr. 65 bnr. 26 har rett til å kople seg på felles avlaupsledning til sjø som går over gbnr. 65/3.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Avkøyrsløse til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 12.09.2023.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 2 bilar og plassering av garasje.

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.

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.

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

Heimelshavar

Heimelshavarar for gnr. 65. bnr. 26 er Jostein Mjelde og Turid Sofie Feidje Mjelde. Kommunen har motteke signert erklæring frå heimelshavarane på at Ida Helen Mjelde og Kristian Loeshagen kan signere alle dokumenter i høve utforming og innsending av byggesøknad på aktuell eigedom.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Oppslag i NVEs kartdata syner at tiltaket ligg i omsynssone for snøskred.

Ansvarleg søkjar har i brev av 01.11.2023 sendt inn skredfarerapport for området der konklusjonen er:

Sammendrag:

Sweco har vurdert skredfaren for eiendom i Hausvegen (gnr/bnr 65/26) i Osterøy kommune i forbindelse med oppføring av enebolig med utleiedel.

Sweco har vurdert skredfaren i henhold til sikkerhetsklasse S2 i TEK 17 [1] etter NVEs bransjestandard for skredfareutredninger i bratt terreng [2]. Det er utført en vurdering hvor skredtypene steinsprang, steinskred, snøskred, sørpeskred, jordskred og flomskred er vurdert.

Det er ikke funnet noen skredfare mot eiendomme og boligen kan oppføres uten sikringstiltak mot skred.

Stabiliteten til vegfylling og tørrmur NØ på eiendommen må ivarestas under byggingen. Eventuelle tiltak her vil være avhengig hva som skal bygges på eiendommen.

Kommunen legg motteken skredfarerapport og konklusjon til grunn for handsaminga.

Plassering

Vegstyresmakta har i vedtak datert 25.09.2023 gjeve dispensasjon frå byggegrense mot veg.

Kommunen legg vedtak av 25.09.2023 til grunn for handsaminga og gjev løyve til oppføring av garasje 3,4 meter frå offentleg veg, jf. plan- og bygningslova § 21-5.

Kommunen legg mottekne naboerklæringar til grunn for handsaminga og gjev løyve til legging av fyllingsfot 0 meter frå nabogrensa.

Tiltaket vert elles godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

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 oppføring av einebustad med utleigedel og frittliggjande garasje på gnr. 65 bnr. 26.

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.: 23/2804.

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.

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. |
|--------|---------------------------------|-----|-----------------|
| 10.2.1 | Tiltak: Oppføring av einebustad | | 14.900,- |
| | Totalt gebyr å betala | | 14.900,- |

| Art | Ansvar | Teneste | Kostnadsstad | Prosjekt | Mva/Mva.k | Debet | Kredit |
|-------|--------|---------|--------------|----------|-----------|-------|----------|
| 16200 | 69000 | 3021 | | | | | 14.900,- |

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 grunnngjeven.

Med helsing

Tore Johan Erstad
einingsleiar for teknisk forvaltning og plan

Therese Lyngbo Iversen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Brann og redning v/feiar

Jostein Mjelde

Hausvegen 46

5286

Haus

Turid Sofie Feidje Mjelde

Hausvegen 46

5286

Haus

Mottakarar:

Arkoconsult As

Postboks 103

5291

VALESTRANDSFOSSEN

Ida Helen Feidje Mjelde

Skipahjellen 23

5286

HAUS