

Osterøy kommune
Geitaryggen 8

5282 Lonevåg

DYKKAR REF.: GBN 14/9

VÅR REF.: 2021048/SEk

DATO: 29.11.2021

**GBN 14/9 – SOLBJØRGSDALEN 10.
REDEGJØRELSE TIL SØKNAD.**

Tiltakshaver Jon Ketil Hatland har engasjert Hansen & Eknes AS til å rive det gamle våningshuset på GBN 14/9.

GJELDENE REGULERINGSPLAN

Eigedomen ligg i regulert område. Gjeldande reguleringsplan er «Områderegulering Lonevåg – Hatland», plan-ID: 46302015001, vedtatt 13.10.2021. Eigedomen er regulert til «Tenesteyting/Barnehage/Undervisning».

GJELDANDE KOMMUNEPLAN

Gjeldande kommuneplan er arealdelen 2011-2023, sist revidert 24.06.2019. Eigedomen er avsett til LNFR-formål «areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden».

Reguleringsplanen er av nyare dato enn kommuneplanen. Delen av eigedomen bygningsmassen står på er regulert til «Tenesteyting/Barnehage/Undervisning».

TILTAKET

Tiltakshavar ynskjer å riva det gamle våningshuset på eigedomen sin. Matrikkelen inneheld ikkje eksakt byggeår, men det er angitt ombygging i 1913 og tilbygg for kjøkken i 1956. Tiltakshavar meiner matrikkelen er feil og at huset er oppført i 1912. Tidfestinga er basert på viktige milepæler i familiehistoria.

Einebustaden har stått tom i 11 år og er sterkt prega av forfall. Bygningsmassen er uisolert og har ein del fuktskadar, det er setningsskader i grunnmuren i nordvest og huset er i generelt dårleg forfatning.

Huset ligg i nærleiken av Osterøy VGS, Lonevåg barneskule og Osterøy ungdomsskule. Til tross for at bygningsmassen er låst, har tiltakshavar hatt visse utfordringar med at uvedkomande har tatt seg inn. Over tid vert det ei belastning å heile tida uroa seg over at nokon kan koma til skade. Ein ynskjer difor å riva bygningsmassen.

Garden er ikkje i drift.

SEFRAK-REGISTER

Matrikkelen har registrert våningshuset som eit Sefrakminne, tidsfesta til 1800-1899. Tiltakshavar er bestemt på at dette er feil og oppgir byggeår til om lag 1912, basert på viktige milepæler i familiehistoria.

Ved tiltak på bygningsmasse eldre enn 1850 er det meldeplikt. Sidan bustaden noko upresist er tidfesta til 1800-1899 ber me Osterøy kommune senda saka til Vestland Fylkeskommune for uttale.

MILJØSANERINGSBESKRIVELSE

Tiltak over 100m² BRA utløyser krav om miljøsaneringsbeskrivelse. Formålet med beskrivelsen er å kartleggja farlig avfall og syta for at avfallet vert fjerna etter avfallsforskrifta.

Tiltaket er over 100m² BRA og det er krav til miljøsaneringsbeskrivelse. I dette tilfellet er det lagt opp til ein forenkla beskrivelse, grunna med liten kompleksitet og oversiktlege bygningsdelar. Beskrivelsen er vedlagt søknaden og merka Q1.

NABOVARSLING

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med vedlagte nabovarslingsliste, det er ikkje motteke merknader i saka.

Reguleringsplanen er vedtatt etter utsendt nabovarsel. Det medfører at D-vedlegga er endra frå nabovarslingstidspunktet til søknadstidspunktet. Etter vår vurdering er ikkje endringane av ein slik art at ny nabovarsling er naudsynt.

SAKSHANDSAMINGSTID

Grunna Sefrak-registrering og krav til uttale frå Vestland Fylkeskommune, vil sakshandsamingstida vere 12 veker. Tiltaket for øvrig er i tråd med gjeldande regelverk og det er ikkje krav til dispensasjon.

OPPSUMMERING

Bustaden har stått til forfall over lengre tid, er i generelt dårleg stand og må totalrenoverast for å tilfredsstilla krav til bustader i dag. Vidare er delen av eigedomen bustaden er oppført på, er nyleg regulert til «Tenesteyting/Barnehage/Undervisning». Etter vårt syn er det difor mest formålstenleg å riva bygningsmassen.

Med venleg helsing

Hansen & Eknes AS



Stig Eknes

Dagleg leiar

Tlf.: 908 54 429

Epost: stig@hansen-eknes.no