

Arkoconsult As
Lene Lekve
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/1080 - 23/8946

Saksbehandlar:
Stein Kåre Løvslett
stein.kare.lovsllett@austrheim.kommune.no

Dato:
09.10.2023

Vedtak - Søknad om løyve - gbnr 158/77 - Lerøy - einebustad med garasje

Administrativt vedtak. Saknr: 129/23

Tiltakshavar: Eli Aarnes Lerøy
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad med garasjesamt opparbeiding av _lhøyrande uteareal, og ny tilkomstveg. Bustaden har eit bygd areal (BYA) ca. 192 m² inkl. parkering på terreng. Utnyttingsgrad er opplyst til 22% BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkjørsle, interne vegar og parkering.

Det vert elles vist til søknad motteke 04.10.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming ved mottak og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25] % BYA.



Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

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 datert 28.08.2023.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,1 meter.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 85 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 16,3 og mønehøgde på kote ca. + 21,6. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 16,0.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til offentlig vassverk og privat avløp.

Det er søkt om løyve til tilknytning til det kommunale vassverket og privat avlaup i arkivsak 23/1057 den 21.09.2023..

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Situasjonsplanen viser garasje og oppstillingsplass for 1 bil.

Terreghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkjørsle.

Teikningar ogsnitt 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.

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.

Det er gjort undersøkingar i database, og funne at eigedomen i si heilskap ligg under marin grense. Det er dermed moglegheit for kvikkleire og ustabile grunnforhold, på generelt grunnlag. Tiltakshavar har sjølv dokumentert fjell i dagen, fleire plassar på eigedomen. Dette tyder på faste grunnforhold. Det er ikkje gjort ytterlegare grunnundersøkingar, men me ber kommunen om tilbakemelding på dette om dette er naudsynt.

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.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

VURDERING

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn 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

Privatrettslege tilhøve

Det ligg føre signert erklæring frå gnr. 158 bnr. 3 for legging av veg, vatn og avlaup.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Eigedomen er vurdert i høve til marin grense. Eigedomen ligg under den marine grense, men det er dokumentert med billetefrå tiltakshavar at tiltaket vert bygd på fast fjell i dagen. Dersom det ved avgraving av tomte likevel viser seg at det ikkje er fast fjell, men lausmassar må tomte vurderast opp mot fare for kvikkleire.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Arkoconsult AS**, org.nr. 918 269 665, har erklært ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK)**.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Arkoconsult AS**, org.nr. 918 269 665, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) Arkitektur, avgrenset til tiltakets plassering, fasademessig utforming og planløsning**.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Bolig & Eiendom AS**, org.nr. 917 357 161, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) Betongarbeid og radonsikring**.

Føretaket har opplyst at dei har sentral godkjenning som dekker afunksjon og fagområde. Austrheim kommune har føretatt ein stikkprøve i registeret for Sentral godkjenning. Her viser det seg at føretaket ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet, kun godkjenning for funksjonen utførelse.

Systemet med erklæring for ansvarsrett er eit tillitsbasert system der kommunen godkjenn ansvarsrett på bakgrunn av opplysningar og erklæringar frå aktuelle føretak. Det viser seg no at føretaket har opplyst i sine erklæringar at dei innehar sentral godkjenning for ansvarsområdet utan at dei innehar slik godkjenning.

Inntil slik godkjenning ligg føre eller føretaket kan dokumentere naudsynt kompetanse vil dei ikkje få godkjenning for slik ansvarsrett.

Føretaket **Bolig & Eiendom AS**, org.nr. 917 357 161, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) Konstruksjonssikkerheit, tømrararbeid.**

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Bolig & Eiendom AS**, org.nr. 917 357 161, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) Murararbeid, pipe og våtrom.**

Føretaket har opplyst at dei har sentral godkjenning som dekker afunksjon og fagområde. Austrheim kommune har føretatt ein stikkprøve i registeret for Sentral godkjenning. Her viser det seg at føretaket ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet, kun godkjenning for funksjonen utførelse.

Systemet med erklæring for ansvarsrett er eit tillitsbasert system der kommunen godkjenn ansvarsrett på bakgrunn av opplysningar og erklæringar frå aktuelle føretak. Det viser seg no at føretaket har opplyst i sine erklæringar at dei innehar sentral godkjenning for ansvarsområdet utan at dei innehar slik godkjenning.

Inntil slik godkjenning ligg føre eller føretaket kan dokumentere naudsynt kompetanse vil dei ikkje få godkjenning for slik ansvarsrett.

Føretaket **Bolig & Eiendom AS**, org.nr. 917 357 161, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) Ventilasjon- og klimainstallasjoner.**

Føretaket har opplyst at dei har sentral godkjenning som dekker afunksjon og fagområde. Austrheim kommune har føretatt ein stikkprøve i registeret for Sentral godkjenning. Her viser det seg at føretaket ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet, kun godkjenning for funksjonen utførelse.

Systemet med erklæring for ansvarsrett er eit tillitsbasert system der kommunen godkjenn ansvarsrett på bakgrunn av opplysningar og erklæringar frå aktuelle føretak. Det viser seg no at føretaket har opplyst i sine erklæringar at dei innehar sentral godkjenning for ansvarsområdet utan at dei innehar slik godkjenning.

Inntil slik godkjenning ligg føre eller føretaket kan dokumentere naudsynt kompetanse vil dei ikkje få godkjenning for slik ansvarsrett.

Føretaket **Innmålingstjenester AS**, org.nr. 979 927 703, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) Oppmålingstekniskprosjektering.**

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Stendal VVS AS**, org.nr. 980 626 180, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) Sanitærinstallasjoner.**

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Odd Haugen Maskinstasjon AS**, org.nr. 953 498 685, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) veg, uteareal og landskapsutforming.**

Føretaket har opplyst at dei har sentral godkjenning som dekker afunksjon og fagområde. Austrheim kommune har føretatt ein stikkprøve i registeret for Sentral godkjenning. Her viser det seg at føretaket ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet, kun godkjenning for funksjonen utførelse.

Systemet med erklæring for ansvarsrett er eit tillitsbasert system der kommunen godkjenn ansvarsrett på bakgrunn av opplysningar og erklæringar frå aktuelle føretak. Det viser seg no at føretaket har opplyst i sine erklæringar at dei innehar sentral godkjenning for ansvarsområdet utan at dei innehar slik godkjenning.

Inntil slik godkjenning ligg føre eller føretaket kan dokumentere naudsynt kompetanse vil dei ikkje få godkjenning for slik ansvarsrett.

Føretaket **Bolig & Eiendom AS**, org.nr. 917 357 161, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) Betongarbeid og radonsikring.**

Føretaket har opplyst at dei har sentral godkjenning som dekker afunksjon og fagområde. Austrheim kommune har føretatt ein stikkprøve i registeret for Sentral godkjenning. Her viser det seg at føretaket ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet, kun godkjenning for funksjonen utførelse.

Systemet med erklæring for ansvarsrett er eit tillitsbasert system der kommunen godkjenn ansvarsrett på bakgrunn av opplysningar og erklæringar frå aktuelle føretak. Det viser seg no at føretaket har opplyst i sine erklæringar at dei innehar sentral godkjenning for ansvarsområdet utan at dei innehar slik godkjenning.

Inntil slik godkjenning ligg føre eller føretaket kan dokumentere naudsynt kompetanse vil dei ikkje få godkjenning for slik ansvarsrett.

Føretaket **Bolig & Eiendom AS**, org.nr. 917 357 161, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) Tømrararbeid.**

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Bolig & Eiendom AS**, org.nr. 917 357 161, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) Murararbeid, pipe og våtrom.**

Føretaket har opplyst at dei har sentral godkjenning som dekker afunksjon og fagområde. Austrheim kommune har føretatt ein stikkprøve i registeret for Sentral godkjenning. Her viser det seg at føretaket ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet, kun godkjenning for funksjonen utførelse.

Systemet med erklæring for ansvarsrett er eit tillitsbasert system der kommunen godkjenner ansvarsrett på bakgrunn av opplysningar og erklæringar frå aktuelle føretak. Det viser seg no at føretaket har opplyst i sine erklæringar at dei innehar sentral godkjenning for funksjonen prosjektering utan at dei innehar slik godkjenning.

Inntil slik godkjenning ligg føre eller føretaket kan dokumentere naudsynt kompetanse vil dei ikkje få godkjenning for slik ansvarsrett.

Føretaket **Bolig & Eiendom AS**, org.nr. 917 357 161, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) Ventilasjon- og klimainstallasjoner**.

Føretaket har opplyst at dei har sentral godkjenning som dekker afunksjon og fagområde. Austrheim kommune har føretatt ein stikkprøve i registeret for Sentral godkjenning. Her viser det seg at føretaket ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet, kun godkjenning for funksjonen utførelse.

Systemet med erklæring for ansvarsrett er eit tillitsbasert system der kommunen godkjenner ansvarsrett på bakgrunn av opplysningar og erklæringar frå aktuelle føretak. Det viser seg no at føretaket har opplyst i sine erklæringar at dei innehar sentral godkjenning for ansvarsområdet utan at dei innehar slik godkjenning.

Inntil slik godkjenning ligg føre eller føretaket kan dokumentere naudsynt kompetanse vil dei ikkje få godkjenning for slik ansvarsrett.

Føretaket **Innmålingstjenester AS**, org.nr. 979 927 703, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) Oppmålingstekniskprosjektering**.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Stendal VVS AS**, org.nr. 980 626 180, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) Sanitærinstallasjoner**.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Odd Haugen Maskinstasjon AS**, org.nr. 953 498 685, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) veg, uteareal og landskapsutforming**.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **KLEIVDAL TAKSERING AS**, org.nr. 916 271 654, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde **kontroll (KTR) Våtrom og lufttetthet**.

Føretaket har erklært å vere juridisk og økonomisk uavhengig det føretaket som utførar arbeidet.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av bustad på gnr. 158 bnr. 77 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 28.08.2023 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
3. Dersom det ved avgraving av tomta viser seg at det ikkje er fast fjell, men lausmassar må tomta vurderast opp mot fare for kvikkleire.
4. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling frå VA-seksjonen i arkivsak 23/1057 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med innsendte data i arkivsak 23/1057, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
6. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) / 23-6 (UTF) /23-7 (KTR) gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

- Føretaket Arkoconsult AS, org.nr. 918 269 665, har erklært ansvarsrett som ansvarleg søkjar (SØK).
- Føretaket Arkoconsult AS, org.nr. 918 269 665, for ansvarsområdet prosjekterande (PRO) Arkitektur, avgrenset til tiltakets plassering, fasademessig utforming og planløsning.
- Føretaket Bolig & Eiendom AS, org.nr. 917 357 161, for ansvarsområdet prosjekterande (PRO) Konstruksjonssikkerheit, tømrararbeid.
- Føretaket Innmålingstjenester AS, org.nr. 979 927 703, for ansvarsområdet prosjekterande (PRO) Oppmålingstekniskprosjektering.
- Føretaket Stendal VVS AS, org.nr. 980 626 180, for ansvarsområdet prosjekterande (PRO) Sanitærinstallasjoner.
- Føretaket Bolig & Eiendom AS, org.nr. 917 357 161, for ansvarsområdet utførande (UTF) Tømrararbeid.
- Føretaket Innmålingstjenester AS, org.nr. 979 927 703, for ansvarsområdet utførande (UTF) Oppmålingstekniskprosjektering.
- Føretaket Stendal VVS AS, org.nr. 980 626 180, for ansvarsområdet utførande (UTF) Sanitærinstallasjoner.
- Føretaket Odd Haugen Maskinstasjon AS, org.nr. 953 498 685, for ansvarsområdet utførande (UTF) veg, uteareal og landskapsutforming.
- Føretaket KLEIVDAL TAKSERING AS, org.nr. 916 271 654, for ansvarsområde kontroll (KTR) Våtrom og lufttetthet.

Godkjenninga gjeld ikkje ansvarsrett for:

- Føretaket Odd Haugen Maskinstasjon AS, org.nr. 953 498 685, for ansvarsområdet prosjekterande (PRO) for fagområda veg, uteareal og landskapsutforming.
- Føretaket Bolig & Eiendom AS, org.nr. 917 357 161, ansvarsområdet prosjekterande (PRO) Betongarbeid og radonsikring.
- Føretaket Bolig & Eiendom AS, org.nr. 917 357 161, for ansvarsområdet prosjekterande (PRO) Murararbeid, pipe og våtrom.
- Føretaket Bolig & Eiendom AS, org.nr. 917 357 161, for ansvarsområdet prosjekterande (PRO) Ventilasjon- og klimainstallasjoner.
- Føretaket Bolig & Eiendom AS, org.nr. 917 357 161, for ansvarsområdet utførande (UTF) Betongarbeid og radonsikring.
- Føretaket Bolig & Eiendom AS, org.nr. 917 357 161, for ansvarsområdet utførande (UTF) Murararbeid, pipe og våtrom.
- Føretaket Bolig & Eiendom AS, org.nr. 917 357 161, for ansvarsområdet utførande (UTF) Ventilasjon- og klimainstallasjoner.

Systemet med erklæring for ansvarsrett er eit tillitsbasert system der kommunen godkjenner ansvarsrett på bakgrunn av opplysningar og erklæringar frå aktuelle føretak. Det viser seg no at føretaka ovanfor har opplyst i sine erklæringar at dei innehar sentral godkjenning for ansvarsområdet utan at dei innehar slik godkjenning.

Inntil slik godkjenning ligg føre eller føretaket kan dokumentere naudsynt kompetanse vil dei ikkje få godkjenning for slik ansvarsrett.

Det er en føresetnad for vedtaket at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av SAK kapittel 10.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: **23/1080**.

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 føre 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.

Ferdigstilling

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.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.
2. Innmålingsdata for ledningar og infrastruktur i grunnen, jf. Forskrift om innmåling, dokumentasjon og utlevering av geografisk informasjon om ledningar og annen infrastruktur i grunnen, sjø og vassdrag (ledningsregistreringsforskriften)

Med helsing

Stein Kåre Løvslett
ingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

Godkjenningsbevis B&E

Godkjenningsbevis OHM

Kopi til:

Alf Kvant

Bjørn Bjørge Torsvik Størkersen

Mottakere:

Arkoconsult As

Postboks 103

5291

VALESTRANDSFOSEN