



Majo Bygg As
Jon Magne Gabrielli
Lindåsvegen 154
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/1054 - 23/9056

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

Dato:
12.10.2023

Vedtak - Søknad om løyve - gbnr 156/289 - Austrheim - bustad

Administrativt vedtak. Saknr: 130/23

Tiltakshavar: Camilla Gallefoss Vårbakken og Marius Vårbakken
Ansvarleg søkjar: Majo Eiendom AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av bustad med garasje med bygd areal (BYA) ca. 308 m².
Utnyttingsgrad er opplyst til 13% BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt interne vegar og parkering. Opparbeiding av veg og avkjørsle vert handsama i eigen søknad.

Det vert elles vist til søknad motteke 20.09.2023 og supplert 09.10.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 22.09.2023, samt e-post datert 09.10.2023 der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Vurdering av grunnforhold då eigedomen ligg under den marine grense.
2. Erklæring av ansvarsrett for prosjektering av grunnarbeider.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 09.10.2023.



Ansvarleg søkjar og andre involverte føretak må registrere avvika i sitt internkontrollsystem og treffe tiltak for å unngå gjentaking.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 09.10.2023 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 innafør 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 føre slik merknader frå eigar av gnr. 156 bnr. 45 ved brev av 31.07.2023

Har noken bekymringer angående bygging på 156/249 (skal vere 289)

Ser ut som det skal bygges en bratt steinfylling på over 4 m mot 156/45. Ser stor fare for at det kan komme fyllings masse ned på min eigedom.

Kva med å lage ein mur som kan holde massen på plass?

Har også et spørsmål kva som er tenkt når det gjelder drenering av overflate vatn?

Vil gjera oppmerksom på at jorda nede på 156/45 er mykje leire.

Har dårleg erfaring med dren vatn som kjem frå fyllig ein annan stad på eigedommen, der grunnen er i ferd med å gli ut.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 21.09.2023. Ansvarleg søkjar opplyser at:

Vi vil imøtekomme dine bekymringer angående bygging på 156/249 (skal vere 289), og her er svaret, som også går til kommunen som en del av søknaden.

Vi kan også underveis i prosessen med grunnarbeid, ta en befaring sammen med deg, dersom du ønsker det.

"Nabomerknad fra eier av 156/45 kom inn 3 uker etter fristen, men vi skal uansett bygge på en måte som er trygg og tilfredsstillende god byggeskikk og vil gjerne svare naboen for å redusere eller fjerne bekymringer.

Om fyllingen, så er det vist i sit-plan en "jordslått steinfylling" som ikke er spesielt bratt etter vår erfaring. Vi anser ikke denne skråningen til å bli et problem, med plantedekke som plantes og såes i overflaten til skråningen vil det gi en god binding som hindrer også mindre stein og jord å flytte seg ned til naboeiendom.

Om drens vann/overflatevann: Vi vil ta hånd om overflatevann, og kan legge en drensledning som avskjærer vann frå eiendommen og føre det bakover mot eksisterende tilførselsvei på tomten.

Dermed blir vannmengde som kommer ned til eiendom 156/45 redusert ift vannmengde som kommer i dag."

Det ligg og føre slik merknader frå eigar av gnr. 156 bnr. 87 ved brev av 06.07.2023

Hei, viser til nabovarsels endt 26.06.2023. j eg ønska t det fremleggesd okumentasjonp å vegr ett over grn156b rn87 som søkerø nskerå benytte. Jegk an ikkje se at der finnesn oe form for skriv på dette .

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 21.09.2023. Ansvarleg søkjar opplyser at:

Veiløsningeno ver bnr 87 utgår, og dermed utgår også erknaop å vei over bnr 87.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert12.06.2023.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 6,8 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 21,0 og gesimshøgde på kote ca. + 25,0. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 20,9.

Vatn og avløp (VA)

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

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup.

Det er søkt om tilknytning til det kommunale vassverket og avlaup den 25.09.2023 i arkivsak 23/1063.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkjørsle til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 23/1056. 26.09.2023

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering,garasjeplassering og avkjørsle.

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.

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.

Tiltaket er ikkje vurdert opp mot plassering i høve til marin grense.

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 bueiningetter TEK17 kap. 12..

Avfallsplan

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

VURDERING

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden. Tomta ligg under den marine grense. Før endeleg plassering av bygget og prosjektering av fylling må det gjerast grunnundersøkingar i høve til marin grense.

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

Privatrettslege tilhøve

Rettigheit til legging av vassleidning og avlaupsleidning over naboeigedom gnr. 156 bnr. 14 er registrert. Det same gjeld vegrett over same eigedom.

Nabomerknad

Austrheim kommune er samd i søkar sine vurderingar, men påpeikar at grunnen må undersøkast i høve til marin grense.

Vatn og avløp (VA)

Det er søkt om tilknytning til det kommunale vassverket og avlaup den 25.09.2023 i arkivsak 23/1063. Det vert godkjent tilkobling til offentlig ledningsnett

Alt arbeid skal følgje plan- og bygningslova, forskrifter og andre føresegner. Dersom innsendte planar er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre planane.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1. Dog skal delar av tiltaket prosjekterast i tkl 2. Dette gjeld skissert fylling på opp mot 5,5 m under den marine grense.

Føretaket **Majo Eigedom AS**, org.nr. 986 462 929, har erklært ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK)**. Majo Bygg as, org.nrn 831 097 272 har frå 09.10.2023 overteke alle rettigheter og plikter frå Majo Eigedom AS,

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **iOptimera as**, org.nr. 967 013 056, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) I Arkitektur-bygningsutforming/plassering.**

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **iOptimera as**, org.nr. 967 013 056, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) Konstruksjonssikkerhet.**

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Flexit as**, org.nr. 926 398 806, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) Ventilasjonanlegg holig inkl kanalføringer.**

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Stendal vvs as**, org.nr. 980 626 180, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) Utv stikkledning og sanlegg i bolig.**

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Haugen VVA AS**, org.nr. 911 566 664, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) Veg- og grunnarbeider tomt.**

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Stendal vvs as**, org.nr. 980 626 180, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) Utv stikkledning og sanlegg i bolig.**

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Odd Haugen Maskinstasjon as**, org.nr. 953 498 685, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) Veg og grunnarbeid.**

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Odd Haugen Maskinstasjon as**, org.nr. 953 498 685, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) nrunåling og utstikking av tiltak.**

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Majo Eigedom AS**, org.nr. 986 462 929, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) Tømrerarbeid inkl våtrom.**

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Majo Eigedom AS**, org.nr. 986 462 929, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) Betong,murararbeid og radonsikring.**

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Majo Eigedom AS**, org.nr. 986 462 929, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) Ventilasjon.**

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Ivillanger & sønner as**, org.nr. 925 580 376, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde **kontroll (KTR) Kontroll av våtrom**.

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

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Ivillanger & sønner as**, org.nr. 925 580 376, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde **kontroll (KTR) Kontroll av lufttetthet i bolig**.

Føretaket har erklært å vere juridisk og økonomisk uavhengig det føretaket som utfører 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:

Det vert godkjent tilkobling til offentlig ledningsnett i medhald av plan- og bygningslova §§ 20-3, 23-3, 29-2, 29-4, 27-1, 27-2 og 27-4 og naturmangfaldslova §§ 8-12 på følgjande vilkår:

1. All tilkobling skal skje i kum.
2. Arbeidet skal utførast i tråd med gjeldande VA.norm.
3. Teknisk drift i kommunen, skal kontaktast for eventuell innmåling av anlegget før grøft vert lukka.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 [bokstav] vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av einebustad med garasje pågnr. 156 bnr. 289 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 12.06.2023 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med unntak av PRO veg- og grunnarbeider som vert godkjent i tiltaksklasse 2, med heimel i SAK § 9-3.
3. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 26.09.2023.

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 omsøkte ansvarsrettar med endring for ansvarsområdet PRO veg- og brunnarbeider tomt.

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.: **23/1054**

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. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.*
- 2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.*
- 3. 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:

Kopi til:

Alf Kvant

Bjørn Bjørge Torsvik Størkensen

Majo Eigedom As	Lindåsvegen 154	5916	ISDALSTØ
Majo Eigedom As	Lindåsvegen 154	5916	ISDALSTØ
Stendal Vvs As	Blombakken 1	5911	Alversund

Mottakere:

Majo Bygg As

Lindåsvegen 154 5916

ISDALSTØ