



J Tufteland AS
Postboks 131
5401 STORD

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/4189 - 16/7884

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
12.04.2016

Løyve til oppføring av einebustad med sokkelhusvære - gbnr 202/156 Hjelmås

Administrativt vedtak. Saknr: 159/16

Tiltakshavar: Justyna Hadjuk og Krystian Niemiec
Ansvarleg søkjar: J. Tufteland 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 sokkelhusvære med bruksareal (BRA) ut ifrå innsendt teikningsgrunnlag rekna til å vere om lag 184 m² og bygd areal (BYA) opplyst til om lag 146 m².

Utnyttingsgrad er opplyst til 12,17% BYA.

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

Det vert elles vist til søknad motteke 17.12.15 og supplert 23.02.16.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 10.02.16.

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

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 23.02.16 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato. Søknaden oppfyller ikkje vilkår til 3 vekers sakshandsaming då tilhøve til anna mynde ikkje er avklara ved innlevering av søknad. Det er ikkje gjeve påkoblingsløyve på søknadstidspunkt.

Planstatus



Eigedomen er regulert til bustadføremål i reguleringsplan Helleåsen/planid.: 1263-19032007, planen har status som gjeldande. Eigedomen ligg som tomt 11 i planen og har føringar på høgde OK gulv 1.etg på kote 56,5 moh., maks mønehøgde frå eksisterande terreng er gjeve til 7,5 meter og %-BYA er gjeve til 20%. Det ligg regulert byggegrense 4 meter frå tomtegrense. Det er ikkje opna for plassering av tiltak utanfor regulert byggegrense i føresegn til gjeldande reguleringsplan.

Rekkefølgekrav i plan:

§ 0.3 REKKEFØLGJE FOR UTBYGGING (PBL § 12-7)

§ 0.3.1 Tilkomst til leikeareal

Tilkomst til leikeareal skal etablerast samstundes med utbygging av veg- og VA-anlegg. Leikeareal skal vera ferdig opparbeid før det vert gjeve bruksløyve på nye hus.

§ 0.3.2 Rekkefølgekrav - Tal bueiningar som kan byggjast før utbetring av Fylkesveg .

Jfr § 2.1.1.1 i føresegnene

§2.1.1.1 - Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav for utbygging (Plan-og bygningslova §12-7) Fylkesveg 391 skal vera utbetra etter § 2.1.2 i føresegna.

Utbyggjar får byggja ut dei 8 første bueiningane før rekkefølgekravet gjeve i føresegnene § 2.1.1.1 vert gjort gjeldande. Ved bygging i område sett av til einestader vil det i tillegg vera høve til å byggja sekundærbustad innanfor rekkefølgekravet.

Fylkesvegen skal vera ferdig før det vert gjeve rammeløyve for oppføring av nye husvære utover det som det er gjev løyve til av husvære før rekkefølgekravet slår inn.

Vi gjer merksam på at det ikkje vert gjeve mellombelsbruksløyve/ferdigattest for tiltak på eigedomen før det er gjeve mellombelsbruksløyve/ferdigattest på kommunaltekniske annlegg (veg, vatn og avløp) forbi eigedommen.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

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 17.09.15 dagsett 22.02.16.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,3 meter. Avstand til eiga grense mot veg er opplyst å vere 9 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 56,5 og mønehøgde på kote ca. + 63,025. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 56,4, samt kote + 53,9 ved grunnplan.

Vatn og avløp (VA)

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

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til det kommunale vassverket den 12.04.16.

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 følger av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, parkering 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 søker 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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

VURDERING

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn tilfredsstillande 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 er gjeve aksept for plassering av vatn- og avlaupsleidning til eigedom gbnr. 202/156, situasjonskart er signert av heimelshavar gbnr. 202/3. Det er stadfesta rett til tilknytning til veg, vatn, avløp, straum og fiber i byggjefeltet for eigedom gbnr. 202/156. Retten gjeld og tilkomst for framtidig vedlikehald.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av einebustad med sokkelhusvære på eigedom gbnr. 202/156, løyve omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkjørsle og parkering. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 17.09.15 dagsett 22.02.16 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. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 12.04.16, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.**
- 4. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg. Veg skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.**

5. Avkjørsle skal være opparbeida slik at den tilfredsstillar tekniske krav til avkjørsle som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsle fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsle og at ein skal kunne snu på eigen grunn. Siktzone kan ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5 m over vegnivå. Ytterligere informasjon vedkomande tekniske krav finn ein på www.lovdatab.no og www.vegvesen.no

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

- Det skal ligge føre ferdigattest/mellombels bruksløyve på tilkomstveg inn i området forbi P250.
- Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
- Ferdigattest/mellombels bruksløyve for avkjørsle.
- Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
- Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

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:

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	L/S *	TTKL	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	J.Tufteland AS	941931790	S	1	Hele tiltaket
PRO	J.Tufteland AS	941931790	S	1	Arkitektur Oppmålingsteknisk Utvendig VA
	Stord VVS AS	987032839	S	1	Sanitærinstallasjonar
	Fronta Element AS	997861485	S	1	Konstruksjonssikkerhet
UTF	Stord VVS AS	987032839	S	1	Sanitærinstallasjonar
	Fronta Element AS	997861485	S	1	Overordnet ansvar for utførelse Tømmerarbeid
	Nordhordland Grunn og Betong AS	990193975	S	1	Innmåling og utstikking av tiltak Grunnarbeid og landskapsutforming Utvendig VA
KTR	JS Taksering	976709330	L	1	Våtrom og lufttettleik

*S = Sentral godkjenning, L = Lokal godkjenning

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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunnjevast.

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.: 15/4189

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.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Justyna Hajduk og Krystian Niemiec Viddalen 20 5122 MORVIK

Mottakarar:

J Tufteland AS Postboks 131 5401 STORD