



Reknes Byggjevarer LL  
Selvåg  
5986 HOSTELAND

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/2083 - 14/12007

Saksbehandlar:  
Anne Lise Molvik  
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:  
24.06.2014

## Rammeløyve - oppføring av bustad - gbnr 212/128 Eikanger øvre.

### Administrativt vedtak. Saknr:

**Tiltakshavar:** Reknes Byggjevarer LL  
**Ansvarleg søkjar:** Reknes Byggjevarer LL  
**Søknadstype:** Søknad om rammeløyve etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av bustad med sekundærhusvære, forstøtningsmurar og avlaupsanlegg. Bruksareal (BRA) er opplyst til å vere ca. 252 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 137 m<sup>2</sup>. Sekundærhusværet har eit bruksareal (BRA) på 65,4 m<sup>2</sup>.

Søknaden omfattar også grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, avkjørsle, interne vegar og parkering.

Det vert elles vist til søknad motteke 04.03.2014 supplert 25.04.2014.

#### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 01.04.2014.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 25.04.2014.

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 25.04.2014 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

---

#### Post

postmotak@lindas.kommune.no  
Dokumentsenteret  
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

#### Kontakt

www.lindas.kommune.no  
Telefon +47 56 37 50 00  
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567  
Org.nr. 935 084 733



### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål med spreidd bustadbygging.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA.

Omsøkte tiltak ligg innanfor støysone i kommuneplanen.

### **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 19.12.2013.

Eigarane av gbnr 212/1 har i dokument datert 27.02.2014 gitt samtykke til at forstøtningsmur kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Eigarane av gbnr 212/129 har i dokument datert 27.02.2014 gitt samtykke til at forstøtningsmur kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Det ligg føre avtale om plassering av avlaupsleidning på gbnr 212/5 datert 03.03.2014.

Tiltaket er plassert innafor byggegrense i plan.

Statens vegvesen har i skriv av 24.01.2014 gitt dispensasjon for oppføring av mur med støyskjerm i ein avstand på 4,5 m frå senterlinje på Fv 397.

Tiltaket er søkt plassert med topp grunnmur på kote 35,2 moh.

### **Vatn og avløp (VA)**

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

Vassforsyning skal skje via privat borehol. Vasstilførsel kryssar ikkje anna privat eigedom.

Det er gitt utseppsløyve til minireinseanlegg, jf sak 2012/210 vedtak datert 15.01.2013.

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

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

Avkjørsle til Fv 397 er godkjent av Statens vegvesen i vedtak datert 09.02.2012. Løynet gjeld tilkomst for 2 bustadar og vart gitt i samband med frådelling av 2 bustadtomtar, gbnr 212/128 og 212/129. Før igangsetjingsløyve vert gitt må det dokumenterast avkjøringsløyve for 2 bustadeiningar på gbnr 212/128.

Det ligg føre avtalar om vegrett over gbnr 212/1 av 24.01.2006 og gbnr 212/5 datert 10.04.2014.

Revidert situasjonsplan datert 08.04.2014, viser oppstillingsplass for 4 bilar. Oppføring av garasje må søkjast om i eiga sak.

### **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.

## 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

### Plan

Punkt 5.14 i føresegnene til kommuneplanen regulerer utnytting av tomta. Her står det:

*«Bebygd areal skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m<sup>2</sup>. Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m<sup>2</sup> for bygging av frittstående garasje. Etter utbygging skal det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m<sup>2</sup> per bueining. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng. Heimel: Pbl § 11-11 nr 2.»*

Bestemmelsen fastset maksimal gesims- og mønehøgde målt frå planert terreng og ikkje ferdig planert terreng sitt gjennomsnittnivå, som vanlegvis vert nytta, jf. TEK § 6.2 4. ledd. Rammeløyve vert gitt på vilkår av at det vert dokumentert at omsøkte tiltak er i samsvar med punkt 5.14 når det gjeld gesims- og mønehøgde før det vert gitt igangsetjingsløyve, viss ikkje må det vera søkt om og gitt dispensasjon frå bestemmelsen før igangsetjingsløyve kan gjevast.

Revidert situasjonsplan viser 4 parkeringsplassar, jf. punkt 1.15 i føresegnene til kommuneplanen. Dette gjev ny utnyttingsgrad på 20 % BYA (4 parkeringsplassar a 18 m<sup>2</sup>). Tiltaket har tilstrekkeleg uteopphaldsareal.

Tiltaket ligg innanfor støysone i kommuneplanen. Kommunen føreset at det ved prosjekteringa er tatt nødvendige omsyn m.o.t. støy.

### Plassering

Det ligg føre samtykke til plassering av forstøtningsmur inntil 0 meter frå nabogrensa. Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden, jf. pbl § 29-4.

Det er ein føresetnad at omsøkte tiltak elles er plassert med ein avstand på minst 4 m frå nabogrense.

### 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

### Ansvarsrettar og tiltaksklasse

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

Føretaket **Reknes byggjevarer LL**, org.nr. 915354424, har søkt ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK), prosjekterande (PRO) for plassering av tiltaket, tømrrarbeidet og oppføring av pipe og utførande (UTF) for plassering av tiltaket og tømrrarbeidet.**

Føretaket har sentralgodkjenning som dekkjer 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 og dei omsyna den skal ivareta.

#### VEDTAK:

**Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av bustad med sekundærhusvære, forstøtningsmurar og avlaupsanlegg på gbnr 212/128 i samsvar med søknad 04.03.2014, supplert 25.04.2014, og på følgjande vilkår:**

1. **Før igangsetjingsløyve kan gjevast skal følgjande dokumentasjon liggja føre:**
  - a. Teikningar som viser at tiltaket er i samsvar med punkt 5.14 i føresegnene til kommuneplanen når det gjeld gesims- og mønehøgde.
  - b. Avkjøringsløyve for 2 bustadeiningar på gbnr 212/128.
2. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.12.2013, rev. 08.04.2014, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
4. Det skal dokumenterast at drikkevassforsyninga er hygienisk trygg og at det er tilstrekkeleg kapasitet før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest.
5. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i vedtak datert 15.01.2013, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.
6. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta.  
Avkjørsla til privat veg skal tilfredsstillast dei same tekniske krav som til offentlege vegar.

**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 *	TILT.KL.	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Reknes Byggjevarer LL	915354424	S	1	Ansvarleg søkjar
PRO	Reknes Byggjevarer LL	915354424	S	1	Plassering av tiltaket Tømrrarbeid Oppføring av pipe
UTF	Reknes Byggjevarer LL	915354424	S	1	Plassering av tiltaket Tømrrarbeid

\*S = Sentral godkjenning, L = Lokal godkjenning

**Tiltaket vert ikkje tillatt igangsatt før det ligg føre løyve til igangsetjing. Igangsetjingsløyve vert gjeve etter at fullstendig søknad etter pbl § 21-2 femte ledd er send inn og kontrollomfanget er definert.**

#### 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.: 14/2083.

## 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 VA-anlegget.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
3. Avkjørsle til offentleg veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
4. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
5. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

## 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
10.2.1	Basisgebyr bygg for bustad/fritidsbustad	1	Kr 13 500,-
10.2.9	Godkjenning av ansvarsrett	1	Kr 1 000,-
	Totalt gebyr å betala		Kr 14 500,-

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

Siril Therese Sylta  
konst. fagleiar

Anne Lise Molvik  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### Mottakarar:

Reknes Byggjevarer LL

Selvåg

5986

HOSTELAND