



Majo Eigedom AS
Lindåsvegen 154
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/536 - 18/10560

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

Dato:
05.04.2018

Løyve til oppføring av bustad og garasje på vilkår - gbnr 141/77 Kvamme nedre

Administrativt vedtak. Saknr: 145/18

Tiltakshavar: Audhild og Geir Ove Øksnes
Ansvarleg søker: Majo Eigedom AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av bustad med utleige-eining og garasje på gbnr 141/77 Kvamme nedre. Samla bruksareal (BRA) er oppgitt til å vera ca.323 m² og bygd areal (BYA) ca. 272 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 30 % BYA.

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

Det vert elles vist til søknad motteken 16.02.2018, supplert 16.03.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 16.02.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigdommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Stølshaugane gbnr 141/1 og 141/3 m. fl., planID 1263 – 201202, er definert som byggjeområde for frittliggjande småhus. Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % 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 revisjon C datert 16.03.2018.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,0 meter for bustadhuset og 1,0 meter for garasjen. Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om planeringshøgde på kote + 67,3 og topp golv på kote ca. + 67,5. Største mønehøgde er oppgitt til 7,9 meter og gesimshøgde til 6,0 meter.

Veg, vatn og avløp (VVA)

Det er gitt løyve til etablering av veg, vatn og avløp for Stølshaugane bustadfelt i administrativt vedtak datert 19.12.2017 i arkivsak 17/1245.

Vatn og avløp

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

Tiltaket skal knytast til offentleg vass- og kloakkanlegg. Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt VA-anlegg den 06.03.2018 i arkivsak 18/389.

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 følgjer av godkjent reguleringsplan.

Avkjørsler til private vegar skal tilfredsstilla dei same tekniske krav til utforming som er sett for avkjørsler til offentlege vegar. Plassering og utforming av avkjørsle til privat veg går fram av situasjonsplanen.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/garasje for 4 bilar.

Terrenghandsaming

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

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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.

Avfallsplan

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

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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.

Omsøkt garasje går over 2 plan. Bygd areal er oppgitt til 49,0 m² og bruksarealet er oppgitt til 45,7 m². Garasjeloftet har ifølgje teikningane ikkje målbart areal. Garasjen har innvendig trapp og takopplett.

I vurderinga av visuelle kvalitetar er eit av kriteria at tiltak skal ha ei utforming som tek utgangspunkt i tiltaket sin objektive bruk. Administrasjonen vurderer at det ikkje er klart kva funksjon takopplettet på garasjen skal ivareta. Arealet på loftet er ikkje målbart og det er vindauge i begge gavlane som vil gje dagslys inn i rommet. Administrasjonen vurderer at takopplett på garasje i dette tilfelle ikkje har noko funksjon i forhold til bruken av bygget, og at garasjen framleis kan nyttast i tråd med tiltenkt funksjon utan takopplett. Garasjen vert godkjend utan takopplett.

Privatrettslege tilhøve

I følgje opplysningar i søknaden er privatrettslege tilhøve knytt til veg, vatn og avløp sikra ved tinglyst erklæring.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til oppføring av bustadhus og garasje på gbnr 141/77 slik det er søkt om og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan revisjon C datert 16.03.2018, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Garasjen vert godkjend utan takopplett. Før det vert gitt mellombels bruksløyve eller ferdigattest skal det leverast inn oppdaterte teikningar som viser garasje utan takopplett.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert den 06.03.2018 i arkivsak 18/389.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent situasjonsplan revisjon.
5. Tiltaksklasse vert godkjend slik det er søkt om.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget, jf arkivsak 17/1245.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle, jf arkivsak 17/1245.
4. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal vera oppfylt.
5. Faktisk plassering av tiltaket må vera målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Mynde

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

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, referer til saknr.: 18/536

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 før 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.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Audhild Øksnes

Salhusvegen 101 5137

MJØLKERÅEN

Kopi til:

Geir Ove Øksnes

Salhusvegen 101

Mottakrar:

Majo Eigedom AS

Lindåsvegen 154 5916

ISDALSTØ