



Reigstad bygg og eigedom AS
Osterfjordvegen 124
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/654 - 14/19766

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

Dato:
17.10.2014

Løyve til bruksendring frå hytte til bustad - gbnr 188/14 Gjervik ytre.

Administrativt vedtak. Saknr: 234/14

Tiltakshavar: Arne Reistad
Ansvarleg søker: Reigstad Bygg og Eigedom AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring frå hytte til bustad for eigedomen gbnr 188/14. Søknaden omfattar også framføring av tilkomstveg og etablering av reinseanlegg.

Det er søkt om unntak frå bestemmelsane i TEK10 § 12-15 når det gjeld dører, § 13-2 ventilasjon og § 14-1, 2, 3 og 5 krav om energi.

Det vert elles vist til søknad motteke 12.06.2014 supplert 30.09.2014.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 30.09.2014 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 LNF-føremål med særskild omsynssone landbruk.

Det er i vedtak datert 05.03.2014 gitt dispensasjon frå gjeldande arealføremål i kommuneplanen sin arealdel for bruksendring frå fritidsbustad til bustad og etablering av tilkomstveg og avlaupsanlegg.



Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova i vedtak datert 30.04.2014.

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 20.09.2013.

Arealet der vegtilkomst og areal for parkering/garasje er plassert ligg i dag på eigedomen gbnr 188/307. Det er søkt om og gitt løyve til overføring av eit areal med storleik på 276 m² til gbnr 188/14 i vedtak datert 15.08.2014 slik at desse funksjonane skal liggja på eigen grunn. Arealoverføringa er ikkje gjennomført. Det ligg føre avtale datert 15.09.2014 der gbnr 188/307 gjev gbnr 188/14 løyve og rett til å nytta arealet som er vedtatt overført til vegtilkomst, parkering og eventuell oppføring av garasje. Avtalen er ikkje tidsbestemt og vil gjelda fram til arealet formelt vert overført.

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 på eigen grunn. Det er dokumentert tilstrekkeleg kapasitet og kvalitet.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i vedtak datert 22.08.2014. Avlaupet frå eigedomen skal førast til felles privat avlaupsanlegg der avlaupet vert reinsa i minireinseanlegg før avlaupet vert ført vidare i tett leidning til eksisterande sandfiltergrøft. Anlegget er plassert på gbnr 188/6. Det ligg føre avtale datert 23.10.2013 som sikrar rett til omsøkte plassering av avlaupsanlegget.

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, E39, er godkjent av Statens Vegvesen i vedtak datert 26.04.2013. Det ligg føre tinglyst avtale om vegrett over gbnr 188/1, gbnr 188/5 og gbnr 188/6.

Situasjonsplanen viser parkeringsplass/framtidig garasjeplassering for 2 bilar. Eventuell oppføring av garasje må søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser parkeringsareal/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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5. Det er søkt om unntak frå krava i TEK10 når det gjeld § 12-5 når det gjeld dører, § 13-2 som gjeld

ventilasjon og § 14-1, 2, 3 og 5 krav om energi. Søkjar har gjort greie for og grunngitt søknaden i dokument datert 10.06.2014.

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

Uteopphaldsareal

Eigedomen er stor. Det vert vurdert at tiltaket har tilfredsstillande uteopphaldsareal.

Privatrettslege tilhøve

Naudsynte privatrettslege løyve synast liggja føre.

Eigedomane gbnr 188/307 og gbnr 188/14 har i dag same eigar. Dokumentert avtale der gbnr 188/307 gjev gbnr 188/14 rett til bruk av areal for vegtilkomst og parkering/garasjeplassering er vurdert å vera tilstrekkeleg for å fatta vedtak i saka. Vi gjer merksam på at godkjend arealoverføring må gjennomførast innan 3 år etter at vedtak er fatta. Etter 3 år må det søkjast på nytt.

Tekniske krav til byggverk

I samsvar med pbl § 31-2 4. ledd kan kommunen gje løyve til bruksendring og naudsynt ombygging og rehabilitering av eksisterande byggverk når det ikkje er mogleg å tilpassa byggverket til tekniske krav utan urimelege kostnader, dersom bruksendringa eller ombygginga er forsvarleg og naudsynt for å sikra hensiktsmessig bruk. Administrasjonen legg søkjar si utgreiing til grunn og finn å kunne gje unntak frå bestemmelsane i TEK10 slik det er søkt om.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

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

Føretaket **Reigstad Bygg og Eigedom AS**, org.nr. 982231345, har søkt ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK) og for prosjekterande (PRO) og utførande (UTF)** for overordna ansvar for prosjektering og utføring av tiltaket med unnatak av sanitærarbeid.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Stendal VVS AS**, org.nr. 980626180, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) og utførande (UTF)** for utvendig og innvendig sanitærarbeid.

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 at tiltaket ikkje vil koma i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for bruksendring frå hytte til bustad og etablering av tilkomstveg og avlaupsanlegg i samsvar med søknad mottatt 12.06.2014, supplert 30.09.2014, og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.09.2013 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. Det skal etablerast privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve datert 20.08.2014.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 26.04.2013.

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	Reigstad Bygg og Eigedom AS	982231345	S	1	Ansvarleg søkar
PRO	Reigstad Bygg og Eigedom AS	982231345	S	1	Overordna prosjektering av tiltaket med unntak av sanitærarbeidet
PRO	Stendal VVS AS	980626180	S	1	Sanitærarbeid innvendig og utvendig
UTF	Reigstad Bygg og Eigedom AS	982231345	S	1	Overordna utføring av tiltaket med unntak av sanitærarbeid
UTF	Stendal VVS AS	980626180	S	1	Sanitærarbeid innvendig og utvendig

*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 klaga 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 klaga 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.: 14/654.

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 bygggearbeidet 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 offentlig veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
4. Rekkefølgekrev 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,-
10.2.9a	Godkjenning av ansvarsrett per føretak med sentral godkjenning	2	Kr 2 000,-
	Totalt gebyr å betala		Kr 15 000,-

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 klaga 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 grunngjeven.

Med helsing

Tor Hegle
einingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Arne Reigstad	Osterfjordvegen 166	5914	ISDALSTØ
---------------	------------------------	------	----------

Mottakarar:

Reigstad bygg og eigedom AS	Osterfjordvegen 124	5914	ISDALSTØ
-----------------------------	------------------------	------	----------