



Majo Eiendom AS
Lindåsvegen 154
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/5802 - 14/19942

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

Dato:
22.09.2014

Løyve til tiltak - riving av eksisterande bustad og oppføring av ny - gbnr 212/130 Eikanger øvre.

Administrativt vedtak. Saknr: 236/14

Tiltakshavar: Kine Renate Floen og Bård Hauge
Ansvarleg søkjar: Majo Eigedom AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av eksisterande våningshus og oppføring av ny bustad på gbnr 202/130. Ny bustad har eit bebygd areal opplyst til 116 m2 og eit bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 144 m2.

Utnyttingsgrad er opplyst til 13,8 % BYA.

Bygget som skal rivast har eit bebygd areal (BYA) på 82 m2 og eit samla bruksareal på 98 m2.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, etablering av VA-leidningar fram til kommunalt anlegg, opparbeiding av avkjørsle og areal for parkering.

Det vert elles vist til søknad motteke 02.07.2014.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 16.09.2014.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 16.09.2014 og 19.09.2014.

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

Planstatus



Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggjeområde for bustadar.

Det er gitt dispensasjon frå kravet om utarbeiding av reguleringsplan, jf pkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen. Tiltaket er i samsvar med vilkåra som er sett i dispensasjonsvedtaket.

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 22.04.2014.

Det er søkt om planeringshøgde på kote + 39,0 m. Mønehøgda er oppgitt til 7,2 m målt frå planert nivå.

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 vass- og avlaupsanlegg. Tilknytning til offentleg avlaupsanlegg skal skje ved via eksisterande privat avlaupsleidning.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til det kommunale VA-anlegget i skriv datert 16.09.2014.

Det ligg føre tinglyst avtale med rett til å leggja vass- og avlaupsleidningar over gbnr 212/2 og gbnr 212/3 datert 04.08.2014.

Det ligg føre avtale med rett til å nytta felles privat avlaupsleidning datert 28.03.2014.

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 vegstyresmakta i vedtak datert 18.04.2013.

Etablering av veg fram til tomta er godkjend i samband med løyve til oppføring av bustad på nabotomta gbnr 212/131. Avkjørsler til private vegar skal tilfredsstilla dei same tekniske krav til utforming som er sett for avkjørsler til private vegar, jf punkt 1.8 i bestemmelsane til kommuneplanen.

Det ligg føre tinglyst avtale om vegrett over gbnr 212/2 og gbnr 212/3 datert 04.08.2014.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassing for 2 bilar. Det er mogleg å snu på eigen grunn. Oppføring av garasje må søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser parkering/garasjeplassing 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 skjønns 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.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav om avfallsplan, men alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

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

Privatrettslege tilhøve

Naudsynte privatrettslege tilhøve synast sikra ved avtalar.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

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

Føretaket **Majo Eigedom AS**, org.nr. 986462929, har søkt ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK)**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Boligpartner AS**, org.nr. 967524514, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for trehus og våtrom, ventilasjon og brannteknikk, grunnmur og fundament**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Stendal VVS AS**, org.nr. 980626180, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for utvendig stikkledning og sanitæranlegg i bustad**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Majo Eigedom AS**, org.nr. 986462929, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) for betongarbeidet, tømrararbeid inkludert våtrom og ventilasjon og riving av eksisterande bustad**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Stendal VVS AS**, org.nr. 980626180, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) av utvendig stikkledning og sanitæranlegg i bustad**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Medaas Oppmåling**, org.nr. 986448551, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) for plassering av bygg**. Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet. Føretaket har lagt fram dokumentasjon av kompetanse som etter kommunen si vurdering synleggjer naudsynt kompetanse i høve tiltaket og gjev grunnlag for lokal godkjenning for UTF.

Føretaket **Alversund Maskinstasjon AS**, org.nr. 937664044, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) for graving, boring og sprenging**.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Villanger Sønner AS**, org.nr. 925580376, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde **kontroll (KTR) av våtrom og lufttettelek**.

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:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for riving av eksisterande bustad og oppføring av ny i samsvar med søknad mottatt 02.07.2014 og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.04.2014 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 vass- og avlaupsanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 16.09.2014.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Avkjørsla til fv 397 skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 18.04.2013. Avkjørsler til private vegar skal tilfredsstilla dei same tekniske krav til utforming som er sett for avkjørsler til private vegar, jf punkt 1.8 i bestemmelsane til kommuneplanen.

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	Majo Eigedom AS	986462929	S	1	Ansvarleg søker
PRO	Boligpartner AS	967524514	S	1	Prosjektering av trehus og våtrom, ventilasjon, brannteknikk, grunnmur og fundament
PRO	Stendal VVS AS	980626180	S	1	Prosjektering av utvendig stikkledning og sanitæranlegg i bustad
UTF	Majo Eigedom AS	986462929	S	1	Utføring av betongarbeidet, tømrararbeid inkludert våtrom og ventilasjon og riving av eksisterande bustad
UTF	Stendal VVS AS	980626180	S	1	Utføring av utvendig stikkledning og sanitæranlegg i bustad

UTF	Medaas Oppmåling	986448551	L	1	Plassering av bygg
UTF	Alversund Maskinstasjon AS	937664044	S	1	Utføring av arbeidet med graving, boring og sprenging
KTR	Villanger Sønner AS	925580376	S	1	Kontroll (KTR) av våtrom og lufttettelek.

*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 klage over dette vedtaket.

Før det kan reistas 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.: 14/5802.

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 visa 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 identifisera attståande arbeid, stadfesta at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og setja 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 – riving	1	Kr 13 500,-
10.2.1	Basisgebyr bygg for bustad/fritidsbustad – oppføring av ny bustad med tilhøyrande anlegg	1	Kr 13 500,-
10.2.9a	Godkjenning av ansvarsrett per føretak som har sentral godkjenning	5	Kr 5 000,-
10.2.9b	Godkjenning av ansvarsrett per føretak utan sentral godkjenning	1	Kr 2 500,-
	Totalt gebyr å betala		Kr 34 500,-

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. Klagen skal vera grunngjeven.

Med helsing

Siril Therese Sylta
konst. fagleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Kopi til:

Kine Renate Floen og Bård Hauge

Mykingvegen 775 5913

EIKANGERVÅG

Mottakarar:

Majo Eiendom AS

Lindåsvegen 154 5914

ISDALSTØ