



Seim Bygg AS  
Nesbrekka 28  
5912 SEIM

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/7935 - 15/5406

Saksbehandlar:  
Kristin Nielsen  
kristin.nielsen@lindas.kommune.no

Dato:  
09.03.2015

## Løyve til oppføring av einebustad - gbnr 137/747 Alver

### Administrativt vedtak. Saknr: 077/15

**Tiltakshavar:** Camilla Marøy og Vegar Sætre  
**Ansvarleg søkjar:** Seim Bygg 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 bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 210,7 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 162 m<sup>2</sup>. Utnytingsgrad er opplyst til 28,63% BYA.

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

Det vert elles vist til søknad motteke 23.12.2014 og supplert 3., 4. og 10.02.2015.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då den var mottatt. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 28.01.2015, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Nytt situasjonskart komplett målsett samt innteikning av utvendig trapp.
2. Dokumentasjon som synleggjer rett til framføring av privat vatn og avløp.
3. Oppdatert gjennomføringsplan.
4. Skildra men ikkje mottekne vedlegg frå Hole VVS AS.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 3., 4. og 10.02.2015.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 10.02.2015 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker.

### Planstatus



Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for «Mangerbua II» er definert som byggeområde for bustader. Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30% BYA.

### **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 30.10.2014, rev. 09.02.2015. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,0 meter. Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote +19,8 meter. Mønehøgda er opplyst til å vere 6,44 meter, målt frå gjennomsnittleg terrenghøgde. Det er søkt om planeringshøgde på kote ca. + 19,6 og ca. + 22,4 meter.

### **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 vassverk og avløp.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vassverk og avlaupsanlegg den 26.02.2015. Vi gjer merksam på at det jf. dykkar korespondanse med Teknisk drift snarast må sendast inn FDV-dokumentasjon for reguleringsområdet «Mangerbua II» før anlegget kan overtakast av Lindås kommune.

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

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

Avkjørsle til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan. Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassing for 2 bilar. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og eventuell framtidig garasjeplassing samt 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

*«Tiltaket vil ikke påvirke fjernvirkning / synlighet. Tiltaket er prosjektert med en modern uttrykksform som er tilpasset omkringliggende bygging, noe som er med på å gi bodskap om byggingens innhold, samt gir uttrykk for dens egenart. Takformen er todelt Pultak med 20 & 15 Graders fall. Fargevalg blir er uavklart. Den omkringliggende bebyggelsen er ikke ensartet. Elementer fra dette tiltaket finnes i den omkringliggende*

*bebyggelsen, tiltaket vil passe godt inn på det stedet det skal bygges. Utomhus området er tilpasset tomten best mulig. Tiltaket vil få en tiltalende Form og er etter vårt syn i tråd med bestemmer i PBL. §74 nr 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. Tiltaket har krav til utforming som tilgjengeleg bueining på bygningens inngangsplan, jf. TEK § 12-2 andre ledd.

### **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 sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

I reguleringsføresegna § 2.2.1 står det: «*Kommunens rettleiande regelverk for byggjeskikk «5+5 hovudprinsipp» skal leggjast til grunn*». Bygget det er søkt om skil seg i hovudsak frå denne rettleiaren på punktet som gjeld takform og retning i terrenget: «*Bruk helst saltak (33° til 45°) som er røsta langs terrenget*». Grunna eigedommen si smale utforming og plassering, er det ikkje rom for at det kunne ha vore plassert eit bygg her med lengderetninga 90° på plasseringa slik ho er synt. Når det gjeld takform, ligg det berre ei tilråding i rettleiaren. Vi ser eigedommen og området under eitt, og pulttak vil ikkje vere ein ny takform eller medføre endringar i strukturen, då området rundt består av ulike takformer.

#### **Ansvarsrettar og tiltaksklasse**

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

### **VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak i eitt trinn for oppføring av ein einebustad på følgjande vilkår:**

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 30.10.2014 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 vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 26.02.2015, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.**

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.K L.	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Seim Bygg AS	984 330 324	S	1	Søkar
PRO	Dakark AS	976 598 407	S	1	Arkitektur, bygningsfysikk, terrengtilpasning
PRO	Hole VVS	999 540 708	L	1	Rørleggerarbeid
UTF	Seim Bygg AS	984 330 324	S	1	Overordnet ansvar for utførelse
UTF	Seim Bygg AS	984 330 324	S	1	Tømrerarbeid
UTF	Hole VVS	999 540 708	L	1	Rørleggerarbeid
UTF	Lindås kommune Geodata avd.	935 084 733	L	1	Boligplassering
UTF	Alversund Maskinstasjon	937 664 044	S	1	Graving, boring og sprengning
KTR	Byggmester Terje Kleivdal	954 702 308	S	1	Kontroll av våtrom og lufttetthet

\*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 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.: **14/7935**

### 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.

### **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. 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 bustader	1 x 13 500,-	Kr 13 500,-
10.2.9 a)	Godkjenning av ansvarsrett, sentral godkj.	4 x 1 000,-	Kr 4 000,-
10.2.9 b)	Godkjenning av ansvarsrett, lokal godkj.	2 x 2 500,-	Kr 5 000,-
	<b>Totalt gebyr å betala</b>		<b>Kr 22 500,-</b>

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

Tor Hegle  
avdelingsleiar byggesak

Kristin Nielsen  
rådgjevar

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

**Kopi til:**

Camilla Marøy og Vegar Sætre                      Skanselien 21                      5031                      BERGEN

**Mottakarar:**

Seim Bygg AS                      Nesbrekka 28                      5912                      SEIM