



Seim Bygg AS
Nesbrekka 28
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/501 - 15/5855

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

Dato:
12.03.2015

Løyve på vilkår - oppføring av einebustad - gbnr 137/755 Alver

Administrativt vedtak. Saknr: 087/15

Tiltakshavar: Catharina Svanevik og Kenneth Ludvigsen
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 178,2 m² og bygd areal (BYA) 149,1 m². Utnytingsgrad er opplyst til 29,8% BYA.

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

Det vert elles vist til søknad motteke 10.02.2015.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då den var mottatt. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev datert 03.03.2015, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Situasjonsplan som viser avkjørsle i tråd med gjeldande regelverk, jf. «Forskrift og alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100.
2. Nytt terrengsnitt som syner utforming av veg og avkjørsle tydelegare, jf. forskriften nemnt i punktet over.
3. Ny snitteikning som syner sikring av høgdeforskjell.
4. Dokumentasjon som synleggjer retten til at privat framføring av vatn og avløp er sikra heilt fram til eigedomen.

Dokumentasjonen for punkt 1. blei motteke 12.02.2015 frå ansvarleg prosjekterande arkitektur.

Om punkt 3.:



Dette gjeld fall ut, då ansvarleg søkjar har beskrive at det ikkje er høgdeforskjell her i dag. Vi vil informere om at det på den innsendte søknadsteikninga «Byggesøknadstegningar alle fasader, fasade 3 mot sør-vest» er ført på teksten *eksisterande terreng* på den heiltrukne linja som viser terrenget inne på naboeigedomen, og dette viser ein høgdeforskjell på over 2 meter. Heiltrukne tyder reint teikneteknisk dei eksisterande forholda. Det som på teikninga er vist med stipla linje og tekst «planert 17,7 MOH» ikkje er ein teikneteknisk korrekt framstilling av situasjonen, då dette syner ei framtidig løysing. Dette til orientering for å unngå eventuelle misforståingar i framtidige prosjekt.

Om punkt 1., 2. og 4.:

Disse er framleis gjeldande. Punkt 2 kan ein sjå bort ifrå under føresetnad at dei faktiske føringar, som nemnt i punkt 1, vert følgt.

Om avsnittet «Merknad»:

Dette var beskrive som ei rettleiing for ein eventuell seinare søknad om garasje.

Som ansvarleg søkjar har påpekt, lyder §2.3.3 i reguleringsføresegnene mellom anna: «*Garasje kan, innafør reglane i plan- og bygningslova, oppførast i nabogrense, og saman med nabogarasje under eitt tak.*»

Vi vil gjere merksam på at rettleiinga til TEK (byggteknisk forskrift) §11-6 andre ledd legg nokre føringar:

«Byggverk i risikoklasse 1 med bruttoareal til og med 50 m² og liten eller middels brannenergi, kan plasseres nærmere byggverk i annen bruksenhet uten at det treffes særlige branntekniske tiltak. Er avstanden mindre enn 2,0 m mellom byggverk i ulike bruksenheter, må disse være skilt med branncellebegrensende bygningsdel eller bygningsdeler i hvert av byggverkene som til sammen gir samme brannmotstand.»

Dette betyr at om ein vel – jf. §2.3.3 i reguleringsføresegnene – å plassere garasje i eigedomsgrensa, og ein ikkje byggjer garasje saman med naboeigedomen, står ein likevel ikkje heilt fritt. TEK gjeld uavhengig av andre føresegner. Det vert vanlegvis ikkje gjeve løyve til bygging nærmare enn 1 m frå nabogrense utan at det ligg føre samtykke frå eigar av naboeigedomen om at ein kan bygge nærmare. Ønskjer t.d. eigar av naboeigedomen å føre opp garasje inntil same nabogrense, vil ein av eller eigarar av begge eigedomane få krav om *særlige branntekniske tiltak* jf. VTEK §11-6 andre ledd. Dette er berre til orientering.

Frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå søknaden er komplett.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafør det som i reguleringsplanen for «Mangerbua II» med arealplanid 1263-200817 er definert som byggeområde for bustader.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30% BYA.

Vi viser til skrivet «*Orientering – tolking av reguleringsplanen for Mangerbua 2 – bustad*» datert 20.06.2013 for tolking av enkelte reguleringsføresegner til planen og forståing av sjølve plankartet.

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 06.02.2015. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,0 meter. Tiltaket er plassert innafor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp ringmur på kote + 17,8 meter. Mønehøgda er 7,3 meter frå gjennomsnittleg terrenghøgde. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 17,5 meter.

For plassering gjeld toleransegrenser for områdetype 1, jf. standarden «Plassering og beliggenhetsk kontroll».

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er ikkje pr. i dag men vil bli sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Tiltaket krev i dag tilknytning til private vatn- og avløpsleidningar innanfor feltet Mangerbua II. Når det er sendt inn FDV-dokumentasjon for *Mangerbua II* til eininga Teknisk drift i kommunen, jf. e-post frå dei datert 06.03.2015, vil vatn- og avløpsleidningane etter planen bli overteke av kommunen, og eigedomen vil såleis bli knytt direkte til offentleg vatn og avløp.

Det er søkt om tilknytning til det kommunale vassverket den 10.02.2015. Det er ikkje gitt løyve til påkopling frå VA-avdelinga pr. i dag. Tilknytning skal skje i samsvar med løyve til påkopling når det er gjeve.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen vil bli sikra lovleg tilkomst til offentleg veg i samsvar med pbl. § 27-4 når vegen innanfor området *Mangerbua II* etter planen blir overtatt av kommunen. Pr. i dag er denne vegen privat og det er ikkje lagt føre dokumentasjon som syner at ein har sikra seg rettar over privat veg til offentleg veg. Avkjørsle til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 2 bilar og framtidig garasjeplassering for 1 bil. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering, eventuell framtidig 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 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

«Tiltaket vil ikke påvirke fjernvirkning / synlighet utover det som er i dag. Tilbygget er prosjektert med en modern uttrykksform som er tilpasset omkringliggende bygging, noe som er med på å gi budskap om byggingens innhold, samt gir uttrykk for dens egenart. Takformen er Pultak med 7 Graders fall. Fargevalg blir er uavklart. Det er ikke krav i reguleingsplan til takvinkler eller takform. Den omkringliggende bebyggelsen er ikke ensartet. Elementer fra dette tiltaket finnes i den omkringliggende bebyggelsen, tiltaket

vil passè godt inn på det stedet det skal byggjes. Utomhus området er tilpasset tomten best mulig. Tiltaket vil få en tiltalende Form og er etter vårt syn i tråd med bestemeler 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.

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 si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

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 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak i eitt trinn for oppføring av einebustad på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 06.02.2015, men oppdatert 12.02.2015 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 og avlaupsanlegg. Midlertidig bruksløyve eller ferdigattest kan ikkje gis før VA-anlegget innanfor reguleringsområdet «Mangerbua II» er overteke av kommunen og det er gitt løyve til påkopling frå VA-avdelinga. Når dette er gitt, må tilknytning skje i samsvar med løyve til påkopling, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.**
- 4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg, pr. i dag via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent situasjonsplan datert 06.02.2015, versjonen som er sendt inn 12.02.2015.**
- 5. Gjennomføringsplan må fyllast ut med faktiske datoar for når samsvarerklæringar ligg føre, og sendast inn i tråd med dette prinsippet.**

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	Stendal VVS	980 626 180	S	1	Utvendige stikkledninger og sanitæranlegg
UTF	Seim Bygg AS	984 330 324	S	1	Overordnet ansvar for utførelse
UTF	Seim Bygg AS	984 330 324	S	1	Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner
UTF	Lindås kommune Geodata avd.	935 084 733	L	1	Byggplassering
UTF	Dale Maskin og utleige AS	995 302 101	S	1	Grunn og landskapsutforming
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 reisas 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.: 15/501

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegnar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegnar 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. 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	1 x 13 700,-	Kr 13 700,-
10.2.9 a)	Godkjenning av ansvarsrett, sentral godkj.	5 x 1 000,-	Kr 5 000,-
10.2.9 b)	Godkjenning av ansvarsrett, lokal godkj.	1 x 2 500,-	Kr 2 500,-
	Totalt gebyr å betala		Kr 21 200,-

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 grunngeven.

Med helsing

Tor Hegle
avdelingsleiar byggesak

Kristin Nielsen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Catharina Svanevik og Kenneth
Ludvigsen

Klubben 7

5914

ISDALSTØ

Mottakarar:

Seim Bygg AS

Nesbrekka 28

5912

SEIM