



Norske Hus Boligsystem AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/7092 - 15/8644

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

Dato:
21.04.2015

Løyve til riving av eksisterande fritidsbustad og løyve til oppføring av einebustad med garasje - gbnr 133/54 Soltveit søndre

Administrativt vedtak. Saknr: 135/15

Tiltakshavar: Bjørg Skarbø og Rune Tjore
Ansvarleg søkjar: Norske Hus Boligsystem 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 fritidsbustad og oppføring av einebustad og garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 287,66 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 17,34% BRA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, opparbeiding av parkering, samt utbetring av eksisterande privat veg over del av gbnr. 133/1 og inn på eigedomen det søkast om.

Det vert elles vist til søknad motteke 18.10.2014 og supplert 17.02.2015, 24.02.2015 og 12.03.2015.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då den var mottatt. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev datert 14.01.2015, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Det må sendast inn søknad om ansvarsrett frå eit ansvarleg føretak for riving av fritidsbustaden. Denne informasjonen må leggjast inn på gjennomføringsplanen, som også må sendast inn på nytt.
2. De må sende inn ny situasjonsplan kor møneretningane er ført på bustaden og garasjen.
3. Garasjen må enten gjerast mindre slik at han blir under 50 m², eller han må flyttast slik at han ligg minimum 4 meter frå nabogrense, eller det må sendast inn skriftleg samtykke frå eigar av naboeigedommen gnr. 133 bnr. 50/61 om at det kan byggast nærmare enn 4 meter frå nabogrense. Alternativt kan det søkast om dispensasjon frå avstand til nabogrense.



4. Vi oppmodar dykk om å endre takvinkelen på garasjen slik at den får identisk takvinkel som bustadhuset.
5. Det må søkast til eininga Teknisk drift om løyve til utvida bruk av avkjørsle frå kommuneveg.
6. Vegen må omprosjekterast og det må sendast inn ny lengdeprofil for veg som syner stigning på maks 1:8.
7. Det må sendast inn oppdatert planteikning av bustadhuset kor alle rom, unntatt badet v/inngangspartiet, er vist som tilgjengelige og tilrettelagt for person som benytter rullestol, jf. TEK § 12-7 annet ledd.
8. Vi ber dykk vurdere om det for bustadhuset er mogleg å senke mønehøgda av midtpartiet/inngangspartiet som bind dei to parallelle langdelane saman, slik at midtpartiet får same mønehøgde som langdelene.
9. Vi ber om at de vurderer å senke kotehøgde for ok golv for bustadhuset inntil 1,0 meter for å gje betre tilpassing til terrenget. Det vil også gje gunstigare stigningsforhold på vegen.
10. Skjemaet «Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon» må oppdaterast, BRA-kolonnen må fyllast ut og skjemaet må sendast inn på nytt.
11. Skjemaet «Boligspesifikasjon i matrikkelen» må fyllast ut og sendast inn, jf. Matrikkellova § 27. Dette skjemaet finn de på nettsida dibk.no under «Skjemaer og blanketter».
12. Under føresetnad av at private stikkleidningar er lagt korrekt inn på kartet: Vi ser at garasjen er tenkt plassert oppå private stikkleidningar for vatn og avløp. Vi vil gjere dykk merksam på at dette kan føre med seg problem for - eller inngrep i - garasjen ved ein eventuell framtidig skade på leidningane. Vi ber dykk vurdere om de ønskjer å halde på denne plasseringa, eller om de vil flytte garasjen. Om valet fell på det siste, må det sendast inn situasjonsplan som syner ny plassering av garasjen, samt oppdatert profilteikning «Profil grunn & terreng».

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 17.02.2015, 24.02.2015 og 12.03.2015.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 16.03.2015 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Alverstraumen sin arealdel er definert som bustadområde.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Ansvarleg søkjar har henta inn uttale frå Vegavdelinga og fått løyve til utvida bruk av avkjørsle frå kommunal veg, datert 23.02.2015.

Nabovarsel

Tiltaket vart nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3 i samanheng med den første innsendinga av dokumenter, 18.10.2014. Det lå ikkje føre merknader frå naboar.

Ved innsending av dei etterspurte dokumenta 16.03.2015 er det søkt om fritak frå nabovarsling av justeringane. I medhald av reglane i pbl. § 21-3 andre ledd vert det gjeve fritak for varsling til eigarane for justeringane. Ein finn at deira interesser ikkje vert råka av arbeidet.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 10.03.2015.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,38 meter frå bustaden og 1,0 meter frå garasjen.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 72,6 og mønehøgde på kote + 77,2. Det er søkt om planeringshøgde på kote ca. + 72,4.

Jf. standard frå Statens kartverk «Plassering og beliggenhetskontroll», skal tiltaket plasserast innanfor vertikal toleranse som gjeld for områdetype 1.

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 avløpsanlegg.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til det kommunale vassverket og avløpsanlegget 21.04.2015.

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 er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 02.02.2011 med tilhøyrande brev datert 23.02.2015. Det ligg føre tinglyst avtale om vegrett over gnr. 133 bnr. 1, 42, 50 og 61.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 2 bilar og garasje for 2 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering, 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 søker 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.

VURDERING

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Garasjen er under 50 m² og plasseringa av denne tilfredsstiller såleis kravet jf. pbl § 29-4.

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.

Tiltaksklasse

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

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 f vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for riving av eksisterande fritidsbustad.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.03.2015 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 avløpsanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 21.04.2015, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Den private vegen skal utbetrast i samsvar med vilkåra satt i løyve frå vegstyresmakta datert 02.02.2011 med tilhøyrande brev datert 23.02.2015, og godkjent situasjonsplan datert 10.03.2015.

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	Norske Hus Boligsystem AS	976 960 823	S	1	Søker
PRO	Norske Hus Boligsystem AS	976 960 823	S	1	Arkitektur
PRO	Jatak Kaupanger AS	991 780 750	S	1	Konstruksjonssikkerhet

PRO	Anko AS	980 538 613	S	1	Plassering av bygg, plan og profil
PRO	Lindås Rør og Sanitær AS	935 347 920	S	1	Vann og avløp
UTF	Norske Hus Boligsystem AS	976 960 823	S	1	Overordnet ansvar for utførelse av riving av hytte
UTF	Tore Håland	960 684 648	S	1	Grunnarbeid og landskapsutforming
UTF	Frekhaug Flis AS	993 867 039	S	1	Membran, flis på våtrom
UTF	Valco AS	976 038 231	S	1	Betongarbeid og radonsperre
UTF	Lilleteit og Kolstad Bygg AS	997 254 104	S	1	Tømrer og ventilasjon
UTF	Anko AS	980 538 613	S	1	Utstikk av bygg i marken. Kontroll innmåling
UTF	Lindås Rør og Sanitær AS	935 347 920	S	1	Utvendige stikkledninger og innvendige sanitærinstallasjoner
UTF	Norske Hus Boligsystem AS	976 960 823	S	1	Overordnet ansvar for utførelse
KTR	Bergen Omland Eiendomstaksering AS	997 891 732	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 klagt 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.: 14/7092

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 leggast 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 leggast 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 for oppføring av bustad	1 x 13 500,-	Kr 13 500,-
10.2.1	Basisgebyr for riving fritidsbustad	1 x 13 500,-	Kr 13 500,-
10.2.9 a)	Godkjenning av ansvarsrett, sentral godkj.	9 x 1 000,-	Kr 9 000,-
	Totalt gebyr å betala		Kr 36 000,-

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 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 grunngjeven.

Med helsing

Tor Hegle
avdelingsleiar byggesak

Kristin Nielsen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Rune Tjore og Bjørg Skarbø	Orrestein 24 F	5916	ISDALSTØ
----------------------------	----------------	------	----------

Mottakarar:

Norske Hus Boligsystem AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
---------------------------	------------	------	----------