



Majo Eigedom AS
Lindåsvegen 154
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/1462 - 15/9965

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

Dato:
04.05.2015

Løyve til oppføring av einebustad med garasje - gbnr 137/744 Alver

Administrativt vedtak. Saknr: 161/15

Tiltakshavar: Inger Lise Johansen
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 oppføring av einebustad inkludert garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 194 m² og bygd areal (BYA) 120 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 29,28% BYA.

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

Det vert elles vist til søknad motteke 10.04.2015 og supplert 29.04.2015.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då den var mottatt. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 28.04.2015, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Skjemaet «Søknad om tillatelse til tiltak» må signerast av ansvarleg søkjar og sendast inn på nytt.
2. Vi kan ikkje sjå at det er fullt samsvar mellom situasjonsplanen, fasade sør-aust og fasade sør-vest. (...) Vi ber dykk om å oppdatere og sende inn på nytt den eller dei teikningane som er naudsynt for å vise samsvar.

Eventuelt:

1. Vi vil for ordens skuld gjere merksam på at om de søker om gardsplass inntil delar av fasade sør-aust, jf. punktet over og slik som vist på den innsendte situasjonsplanen, og det skulle føre med seg terrengmur som er høgare enn den som er vist på fasade sør-aust, må de eventuelt



legge ved naboerklæring frå nabo av gbnr. 137/13. Lindås kommune er eigar av denne eigedomen. Jf. SAK § 4-1 bokstav c femte ledd.

- 2. Det ser ut som om terrengmur mot nord-vest ligg 1,25 meter frå nabogrense mot gbnr. 137/745. Om dette stemmer, ligg det allereie føre naboerklæring som syner at naboane samtykker til tiltak inntil 1 meter frå nabogrensa. Om det skulle vise seg at vi ikkje har lest situasjonsplanen riktig (...) må det eventuelt hentast inn oppdatert naboerklæring med nytt avstandsmål. Vi ber om ei tilbakemelding på om det stemmer at denne muren ligg meir enn 1 meter frå nabogrensa eller ikkje.*

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 29.04.2015.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 29.04.2015 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

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.

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 24.02.2015 – versjonen som vart sendt inn 29.04.2015. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1,25 meter frå søknadspliktig mur, samt 4,0 meter frå bustadhuset. Eigar av gnr. 137 bnr. 745 har i dokument datert 10.03.2015 samtykka til at tiltaket kan plasserast inntil 1 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innafor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er målt til å vere ca. 70 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 19,8 og mønehøgde på kote ca. + 27,3. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 19,5.

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

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 tilknytning til kommunalt vassverk og avlaupsanlegg den 10.04.2015. Det er ikkje gitt løyve til påkopling frå VA-avdelinga i skrivande stund. Tilknytning skal skje i samsvar med løyve til påkopling når det er gjeve.

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.

Avkjørsle skal være opparbeidd slik at den tilfredsstillar tekniske krav til geometrisk utforming av avkjørsle frå offentleg veg fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehald av avkjørsler frå offentleg veg, §§ 40-43 i veglova, samt vegnormal N100. Det vert mellom anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsle, samt at ein skal snu på eigen grunn. Siktsoner skal ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5 m over kommunalt vegnivå. Siktsoner skal til ein kvar tid haldast vedlike av eigar/brukarane av avkjørsle.

Situasjonsplanen viser garasje plassering for 2 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, garasje for 2 bilar samt avkjørsle. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, samt 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.

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.

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 lagt opp til at det er naturleg å plassere eit bygg her med lengderetninga 90° på plasseringa slik ho er synt. Bygga i same rekke som har fått løyve til oppføring er også lagt på tvers av terrenget. Når det gjeld takform, ligg det berre ei tilråding i rettleiaren. Vi ser heile eigedommen og området under eitt, og dobbelt pulttak vil ikkje vere ein ny takform eller medføre endringar i strukturen i området.

Privatrettslege tilhøve

Ansvarleg søker skriv i søknaden: «Rettigheter til bruk av privat veg og privat framføring av vann/avløp og kabler er tatt inn i skjøyte på kvar av eigedommane.» Kommunen legg denne informasjonen til grunn for at veg, vatn og avløp heilt fram til den omsøkte eigedommen er sikra.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søker 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 a vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av einebustad med garasje på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 24.02.2015, versjonen som vart sendt 29.04.2015 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. Det må ikkje startast arbeider på eigedomen før det er gitt løyve frå VA-avdelinga til påkopling på kommunalt vassverk og avlaupsanlegg. Søknad om løyve til tilknytning vart sendt inn 10.04.2015, og påkopling skal skje i samsvar med VA-plan/situasjonsplan når denne er godkjent.**
- 4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan og godkjent situasjonsplan datert 24.02.2015, versjonen som vart sendt 29.04.2015.**
- 5. Det skal ikkje førast opp søknadspliktige tiltak nærmare enn 1,0 meter frå nabogrense mot gnr. 137 bnr. 745.**

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. | ANSVARsomRÅDE |
|----------|-----------------------------|-------------|-------|----------|--|
| SØK | Majo Eigedom AS | 986 462 929 | S | 1 | Ansvarleg søkjar |
| PRO | Bolig Partner AS | 967 524 514 | S | 1 | Estetisk utforming og innvendig planløsning |
| PRO | Bolig Partner AS | 967 524 514 | S | 1 | Tømrerarbeid og ventilasjon |
| PRO | Bolig Partner AS | 967 524 514 | S | 1 | Våtrom, membran og plassering av sluk |
| PRO | Stendal VVS as | 980 626 180 | S | 1 | Utvendig stikkledning og sanitæranlegg i bolig |
| UTF | Stendal VVS as | 980 626 180 | S | 1 | Utvendig stikkledning og sanitæranlegg i bolig |
| UTF | Lindås kommune geodata avd. | 935 084 733 | L | 1 | Plassering av bygg |
| UTF | Alversund Maskinstasjon AS | 937664044 | S | 1 | Graving, boring og sprening |
| UTF | Majo Eigedom AS | 986 462 929 | S | 1 | Betongarbeid |
| UTF | Majo Eigedom AS | 986 462 929 | S | 1 | Tømrerarbeid inkl. våtrom |
| UTF | Majo Eigedom AS | 986 462 929 | S | 1 | Ventilasjonsarbeid |
| KTR | Villanger & sønner AS | 925 580 376 | 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 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.: **15/1462**

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 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. 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 bustad | 1 x 13 700,- | Kr 13 700,- |
| 10.2.9 a) | Godkjenning av ansvarsrett, sentral godkjenning | 5 x 1 000,- | Kr 5 000,- |
| 10.2.9 b) | Godkjenning av ansvarsrett, lokal godkjenning | 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 grunngjeven.

Med helsing

Tor Hegle
einingsleiar

Kristin Nielsen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Inger Lise Johansen

Kvernevikstemma 5114
6

TERTNES

Mottakarar:

Majo Eigedom AS

Lindåsvegen 154 5914

ISDALSTØ