



Reknes Byggjevarer LL
Masfjordvegen 187
5986 HOSTELAND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/7603 - 15/19835

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

Dato:
27.05.2015

Løyve til tiltak og dispensasjon - bustad m.m. - gbnr 102/140 Fjellsbø.

Administrativt vedtak. Saknr: 203/15

Tiltakshavar: Inger Johanne Nilsen og Thomas Fjellsbø
Ansvarleg søkjar: Reknes Byggjevarer L/L
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av bustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 258 m² og bygd areal (BYA) ca. 192 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 11,0 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, avlaupsanlegg, opparbeiding av tilkomstveg, avkjørsle, interne vegar og parkering.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå punkt 5.14 i føresegnene til kommuneplanen når det gjeld gesimshøgde.

Det vert elles vist til søknad motteke 19.11.2014, sist supplert 27.05.2015.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når han var mottatt. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 30.12.2015. Tilleggskommentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 30.01.2015, 30.04.2015 og 27.05.2015.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 30.04.2015. Det er ikkje lovfesta frist for handsaming av dispensasjonssaker.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål med spreidd busetnad.



Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon frå punkt 5.14 i føresegnene til kommuneplanen når det gjeld gesimshøgde.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Vedtaket vert heller ikkje send Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

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 mottatt 19.11.2014.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,0 meter.

Tilkomstvegen er plassert i forlenginga av eksisterande veg og langs grensa til gbnr 102/82.

Det ligg føre erklæring frå eigar av gbnr 102/82, datert 26.06.2015, med løyve til å plassera vegen inntil 0 m frå nabogrensa.

Det er søkt om topp plate på kote ca. + 19,4.

Mønehøgda er oppgitt til 7,0 meter. Maks gesimshøgde er 7,0 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Vassforsyninga skal skje via privat borehol.

Det er søkt om og gjeve utleppsløyve i vedtak datert 26.03.2015. Avlaupet skal reinsast i biologisk/kjemisk reinseanlegg av typen Biovac med etterpolering før det vert ført vidare i tett leidning til bekk.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkjørsla til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 09.01.2015. Det ligg føre tinglyst vegrett over gbnr 102/140.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering for 2 bilar. Oppføring av garasje må søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

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 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

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknaden om dispensasjon er ufullstendig. Administrasjonen finn likevel, som resultat av den dialog som har vore mellom kommunen og ansvarleg søkjar i saka, å kunne handsama søknaden.

Tiltaket er i strid med føresegnene til kommuneplanen når det gjeld gesimshøgde, jf punkt 5.14, der gesimshøgda er fastsett til 6,0 meter. Bygget er utforma med ark på alle hovudfasadane. I samsvar med gjeldande måleregjar skal gesimshøgda reknast til topp av arka for omsøkte tiltaket og vert i dette tilfelle lik mønehøgda, dvs 7,0 meter.

Omsynet bak regelen i punkt 5.14 er å styra utforming og høgde på nye bygg. Gesims vert i dette høve lik mønehøgda, men ville dersom arka hadde vorte trekt ut som tverrbygg, vorte rekna i skjeringspunktet mellom ytterveggen si ytre flate og takflata og lagt innanfor regelen i punkt 5.14.

Administrasjonen har i vurderinga av fordelar og ulemper i denne saka lagt særleg vekt på dette. Det vert vurdert at omsynet regelen skal ivareta ikkje vert vesentleg sett til side. Dispensasjon vert gitt som omsøkt.

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

Privatrettslege tilhøve

Naudsynte privatrettslege tilhøve synast stetta.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

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

Føretaket **Reknes Byggjevarer AS**, org.nr. 915354424, har søkt ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK)**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Reknes Byggjevarer AS**, org.nr. 915354424, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for plassering av tiltaket og tømrararbeidet**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Nortrans veg og anlegg AS**, org.nr. 997476174, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) av grunn- og terrengarbeidet**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hjelmås VVS AS**, org.nr. 988410586, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) innvendig og utvendig rørleggararbeid**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hella Betongprodukter AS**, org.nr. 979290918, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for montering av pipe/eldstad og flis- og membranarbeid**. Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet. Føretaket har lagt frem organisasjonsplan og dokumentasjon av kompetanse som etter kommunen si vurdering synleggjer naudsynt kompetanse i høve tiltaket, og gjev grunnlag for lokalgodkjenning for PRO.

Føretaket **Reknes Byggjevarer AS**, org.nr. 915354424, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) for tømrerarbeidet**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Nortrans veg og anlegg AS**, org.nr. 997476174, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) av grunn- og terrengarbeidet**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hjelmås VVS AS**, org.nr. 988410586, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) innvendig og utvendig rørleggararbeid**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hella Betongprodukter AS**, org.nr. 979290918, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) av montering av pipe/eldstad og flis- og membranarbeid**. Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet. Føretaket har lagt frem organisasjonsplan og dokumentasjon av kompetanse som etter kommunen si vurdering synleggjer naudsynt kompetanse i høve tiltaket, og gjev grunnlag for lokalgodkjenning for UTF.

Føretaket **Medaas Oppmåling**, org.nr. 986448551, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) for plasseringa av bygg**.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet. Føretaket har lagt frem organisasjonsplan og dokumentasjon av kompetanse som etter kommunen si vurdering synleggjer naudsynt kompetanse i høve tiltaket, og gjev grunnlag for lokalgodkjenning for UTF.

Tiltakshavar **Thomas Fjellsbø** har søkt ansvarsrett som **sjølvbyggjar** etter SAK § 6-8 for prosjektering og utføring av betongarbeidet.

Tiltakshavar har etter kommunen si vurdering sannsynleggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.

Føretaket **Mårstig Bygg AS**, org.nr. 912166716, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde **kontroll (KTR) av lufttettleik og fuktsikring**.

Føretaket har erklært å vere juridisk og økonomisk uavhengig det føretaket som utførar arbeidet.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel) for oppføring av bustad slik det er søkt om.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av bustad, etablering av tilkomstveg m.m. i samsvar med søknad mottatt 19.11.2014, supplert 30.01.2015, 30.04.2015 og 27.05.2015 og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 19.11.2015 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 skal dokumenterast at drikkevassforsyninga er hygienisk trygg og at det er tilstrekkeleg kapasitet før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest.
4. Etablering av avlaupsanlegg skal skje i samsvar med utleppsløyve datert 26.03.2015.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 09.01.2015.
Avkjørsler til private vegar skal tilfredsstillast dei same tekniske krav til utforming som er sett for avkjørsler til offentlege vegar, jf kommuneplanen punkt 1.8.

Med heimel i Forskrift om saksbehandling i byggesak § 6-8 gjev kommunen godkjenning på søknad om ansvarsrett som sjølvbyggjar for Thomas Fjellsbø for ansvarsområdet prosjektering og utføring av ringmur.

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	FØRETAKE	ORG.NR.	L/S *	TILT.KL.	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Reknes Byggjevarer AS	915354424	S	1	Ansvarleg søkjar
PRO	Reknes Byggjevarer AS	915354424	S	1	Plassering av tiltak Tømrararbeid
	Nortrans veg og anlegg	997476174	S	1	Grunn- og terrengarbeid

	AS				
	Hjelmås VVS AS	988410586	S	1	Innvendig og utvendig rørleggararbeid
	Hella Betongprodukter AS	979290918	L	1	Montering av pipe/eldstad Flis- og membranarbeid
UTF	Reknes Byggjevarer AS	915354424	S	1	Tømrararbeid
	Nortrans veg og anlegg AS	997476174	S	1	Grunn- og terrengarbeid
	Hjelmås VVS AS	988410586	S	1	Innvendig og utvendig rørleggararbeid
	Hella Betongprodukter AS	979290918	L	1	Montering av pipe/eldstad Flis- og membranarbeid
	Medaas Oppmåling	986448551	L	1	Plassering av bygg
KTR	Mårstig Bygg AS	912166716	S	1	Uavhengig kontroll av lufttettleik og fuksikring

*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 klaga over dette vedtaket.

Før det kan reisas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klaga på vedtaket vera nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vera tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til **saknr.: 14/7603**

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 senda oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen.

Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfesta 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 liggja føre:

1. 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
9.1.5	Andre dispensasjonar frå plan, lov eller forskrift	1	Kr 8 400,-
10.2.1	Basisgebyr bygg for bustad	1	Kr 13 500,-
10.2.9a)	Godkjenning av ansvarsrett per føretak med sentral godkjenning	4	Kr 4 000,-
10.2.9b)	Godkjenning av ansvarsrett per føretak utan sentral godkjenning	2	Kr 5 000,-
10.2.9c)	Godkjenning av personleg godkjenning (sjølvbyggjar)	1	Kr 2 500,-
	Totalt gebyr å betala		Kr 33 400,-

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 klaga 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

Tor Hegle
einingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Inger Johanne Nilsen og Thomas
Fjellsbø

Svehaugane 1

5955

LINDÅS

Mottakarar:

Reknes Byggjevarer LL

Masfjordvegen
187

5986

HOSTELAND