



Seim Bygg AS
Nesbrekka 28
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/2308 - 15/24373

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
06.07.2015

Løyve til tiltak med ansvarsrett - eittrinnsloøyve for oppføring av einebustad - gbnr 209/46 - Høyland

Administrativt vedtak. Saknr: 293/15

Tiltakshavar: Svein Olav Thorsheim og Zana Eide
Ansvarleg søkjar: Seim Bygg AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

Saksutgreiing:

Tiltak

Tiltaket gjeld oppføring av einebustad på gbnr. 209/46, Høyland. Eigedomen har tomtestorleik på 1771,6 m². Tiltaket er opplyst å ha eit bygd areale (BYA) gjeve til 155,2 m² (inkl. parkering) og bruksareal (BRA) gjeve til 189,2 m².

Samla tomteutnytting etter gjennomført tiltak er opplyst å vere 8,76 %-BYA. På teikningar datert 13.05.15 er største gesimshøgde synt å vere 5,8 m og mønehøgde 7,3 m i høve planert terreng.

Minste avstand frå fasadeliv bustad til eigedomsgrense er på situasjonsplan opplyst til 4 m. Situasjonsplan syner tenkt plassering av framtidig garasje. Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkjørsle, interne vegar og parkering.

Det vert elles vist til søknad motteke 26.05.15 og supplert 10.06.15.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 29.05.15, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Det er for stor usikkerhet rundt framtidig leidningsnett til området, og det kan ikkje leggest til grunn ved handsaming av søknaden. Det må gjerast greie før korleis vatn- og avlaup vert løyst for bustaden, søknaden kan ikkje ferdighandsamast før dette ligg føre, ved påkobling til eksisterande privat anlegg må det dokumenterast tinglyst rett til bruk, samt rett til legging av leidningar i grunn.



2. Heimelshavarar av følgjande eigedomar gbnr. 209/43 og 44, må varslast om tiltaket. Nemnde er gjenbuarar i høve tiltaket og er ikkje varsla. Gjenbuareigedom er eigedom der veg, gate, elv eller anna areal ligg i mellom jf. <http://dibk.no/no/Tema/Soknader/Soknader-veiledningsstoff/Nabovarsel/>.
3. Det må dokumentast at eigedomen har rett til bruk av privatveg og etablering av avkøyrsløype til privat veg.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 10.06.15.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 01.07.15 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i eit område som i Arealdelen til kommuneplan for Lindås kommune 2011-2023, er avsett til LNFR med spreidd bustadbygging, det er opna for at det i planperioden kan delast frå 3 bustadeigedomar og førast opp inntil 3 bustadar. **Omsøkt tiltak er 3 omsøkte bustad i planområdet.**

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden vart 29.05.15 sendt Hordaland fylkeskommune for vurdering av eksisterande kulturminne og potensiale for funn av nye, jf. pkt. 5.18 i arealdelen til kommuneplanen (KP) for 2011-2023.

Det har ikkje komme uttale frå nemnde.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det er ikkje komme merknadar til tiltaket

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 13.05.15, dagsett 10.06.15. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4 meter. Framtidig garasje er synt på situasjonsplan, men er ikkje omsøkt.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 56,3 og mønehøgde på kote ca. + 63,6. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 56.

Vatn og avløp (VA)

Av skjøte pkt. 6 går det fram at eigedomen er sikra rett til legging av leidningar og påkobling til eksisterande minireinseanlegg godkjent for utslepp frå inntil 5 bustadar. Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Det ligg føre svar frå teknisk drift med omsyn til røyrleggjarmelding, jf. brev datert 03.07.15

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak 2013/551/vedtak datert 26.06.2013. Utsleppsløyve er gjeve i samsvar med Forskrift om begrensing av forurensing kap 12 utsleppsløyve for inntil 5 bustadar, eller 25 pe, i samsvar med søknad stempla motteke 16.05.2013, utsleppsløyvet er gjeve på vilkår.

Det ligg føre erklæring, datert 09.06.15, frå grunneiger gbnr. 209/1 om tilkobling til privatanlegg.

Situasjonsplan datert 13.05.15, dagsett 10.06.15, syner plassering av borehol for drikkevatt og framtidig energihull samt leidningstrase fram til eigedomsgrænse med omsyn til påkobling til eksisterande minireinseanlegg.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Det ligg føre tinglyst avtale/avtale om vegrett over gbnr.209/1, tinglyst skjøte av 15.15.2014, signert 27.11.2014.

Statens vegvesen har i vedtak datert 11.04.2012 gjeve løyve til å nytte avkjørsle for gbnr 209/1 til fv 397.

Med heimel i Veglova §§ 40-43 godkjenner vi avkøyrsla fv. 397 hp 1 ved km 3,846 til eigedomen gnr. 209 bnr. 1 i Lindås kommune. Følgjande vilkår gjeld for godkjenninga:

1. Løyvet gjeld berre for den staden som er nemnt ovanfor, og i høve godkjent skisse.
2. Løyvet gjeld berre for bruk av avkøyrsla til følgjande føremål:
Tilkomst til 3 bustadar.
3. Krav til friskt 4 meter inn i avkøyrsla skal vere minimum 100 meter til begge sider. Sikta fram og bakover på vegen ved avkøyrsla må vere minimum 100. Det skal ikkje vere noko sikthindrande element over 0,5 m i planet mellom avkøyrsla og fylkesvegen.
4. Svingradius minimum 4 meter og breidde i avkøyrsla minimum 5 meter.
5. Brukar/eigar må til ei kvar tid halde avkøyrsla i den stand det er sett krav til i vilkåra.

Avkjørsla kan no nyttast til bygging av bustadar på eigedomen. Søkjar har fått løyve til å justere avkjørsla slik at denne skal kunne nyttast av større bilar i ein anleggsperiode. Når anleggsperioden er over og seinast innan 3 år frå dags dato, må avkjørsla vere endeleg godkjent av Statens vegvesen

Situasjonsplanen viser framtidig garasjeplassering for 2 bilar. Det er ikkje søkt om løyve til oppføring av garasje.

Situasjonsplan datert 13.05.15, dagsett 10.06.15 syner avkjørsle frå eigedom til privatbeg med singradius 4 m, samt siktzone på 3x20 meter.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, 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.

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:

Vedtaket er heimla i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27 juni 2008 nr. 71. Ajourført med endringer, senest ved res. 22 juni 2012 nr. 574 (i kraft 1 jan 2013 og ved lov 10 aug 2012 nr. 61.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av ein bustad med tilhøyrande grunn- og terrengarbeid på eigedom gbnr. 209/46. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 13.05.15 dagsett 10.06.15 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Jf. standard frå Statens kartverk «Plassering og beliggenhetskroll», skal tiltaket plasserast innanfor vertikal toleranse som gjeld for områdetype 3 (50 cm).
3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utleppsløyve i 2013/551/vedtak datert 26.06.2013 og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 11.04.2012/ godkjent godkjent situasjonsplan datert 13.05.15 dagsett 10.06.15.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande ligge føre:

- *Dokumentasjon som syner tilfredsstillande kvalitet på drikkevatt.*
- *Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.*

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

Med heimel i Forskrift om saksbehandling i byggesak § 6-8 gjev kommunen godkjenning på søknad om ansvarsrett som sjølvbygger for Svein Olav Thorsheim for ansvarsområdet tømrararbeid.

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*	TTKL	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Seim Bygg AS	984 330 324	S	1	Hele tiltaket
PRO	Dakark AS	976 598 407	S	1	Bygningsutforming/arkitektur, bygningsteknikk/bygningsfysikk, terrengtilpassning i henhold til koter på kart
	Stusdal VVS AS	912 319 164	S	1	Varme og sanitærinnstallasjoner
UTF	Lindås kommune v/geodata avd.	935 084 733	L	1	byggplassering
	Stusdal VVS AS	912 319 164	S	1	Varme og sanitærinnstallasjoner
	Terje Økland	887 147 582	L	1	Grunn og terrengarbeid
	Brødrene Myking Maskinstasjon	967 497 029	S	1	betongarbeid
	Svein Olav Thorsheim	Sjølvbygger		1	Tømrerarbeid eigen bustad
KTR	Byggm. Terje Kleivdal	954 702 308	S	1	Kontroll av våtrom og lufttettleik i bustad

*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.: 15/2308

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.

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	kost	Sum
6.1	Kartbasis	1	Kr. 500,-	Kr. 500,-
10.2.1	Basisgebyr for oppføring av bustad	1	Kr. 13.700,-	Kr. 13.700,-
10.2.9a	Godkjenning av ansvarsrett pr føretak med sentralgodkjenning	5	Kr. 1.000,-	Kr. 5.000,-
10.2.9b	Godkjenning av ansvarsrett pr føretak uten sentralgodkjenning	2	Kr. 2.500,-	Kr. 5.000,-
10.2.9 c	Personleg godkjenning (sjølvbyggjar)	1	Kr. 0,-	Kr. 0,-
	Totalt gebyr å betala			Kr. 24.200,-

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
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Svein Olav Thorsheim og Zana Eide Vassbygdvegen 484 5912 SEIM

Mottakarar:

Seim Bygg AS Nesbrekka 28 5912 SEIM