



Majo Eigendom AS
Lindåsvegen 154
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/4119 - 16/3151

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

Dato:
04.02.2016

Løyve til oppføring av einebustad gbnr 133/109 Soltveit søndre

Administrativt vedtak. Saknr: 078/16

Tiltakshavar: May Kristin og Robert Lydvo
Ansvarleg søkjar: Majo Eignedom 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 ca. 150 m² og byggd areal (BYA) ca. 102 m². Utnytingsgrad er opplyst til 18,4 % BYA.

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

Det vert elles vist til søknad motteke 09.12.15 og supplert 05.01.16 og 21.01.16.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 18.12.15.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 21.01.16 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato, pga. at rørleggarmelding vart levert samtidig med søknad om løyve til tiltak og byggesaka er avhenging av handsaming frå anna mynde, tiltaket oppfyller soleis ikkje krav om 3 vekers sakshandsaming.



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommunedelplan for Alverstraumen er definert som bustadføremål. Eigedomen vert omfatta av § 3.2, 2.punktum i nemnde plan, jf. § 2.4 i kommuneplanen sin arealdel for 2003-2014 (planen har status som utgått).

«2.4 RETNINGSLINER FOR EKSISTERANDE BYGGEOMRÅDE (SOM ER UTAN KRAV OM REGULERINGSPLAN(R) ELLER UTBYGGINGSPLAN(B))

Ved søknad om arbeid og tiltak innafor eksisterande byggeområde kan kommunen gjera unntak frå krav om reguleringsplan/utbyggingsplan dersom tiltaket:

- 1. Ikkje bryt vesentleg med eksisterande utbyggingsstruktur, volum og form på hus og landskap i området.*
- 2. Ikkje fører til vesentleg endra eller utvida bruk og at tiltaket ikkje vil vera til hinder for framtidig regulering av område.*
- 3. Ikkje inneheld meir enn 4 einbustader eller 800 m² bruksareal.*
- 4. Ikkje grip inn i viktige leike- eller naturområde.*
- 5. Kan sikrast infrastruktur som vassforsyning, avløp, el.forsyning, tilkomst til off. veg m v.*
- 6. Ikkje gjev vesentlege miljøulempe for eksisterande busetnad eller for framtidig utbygging.*

Det kan likevel krevjast framlagt plan som skal syna: Avkøyringar, bygningar, parkering, leikeareal, større terrenginngrep og annan dokumentasjon for å kunne vurdere innhaldet og miljøeffektane i prosjektet.»

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 19.11.2015, dagsett 05.01.2016.

Eigar av gbnr. 133/04 har i dokument datert 19.01.2016 samtykka til at skjæring kan plasserast 0,5 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innafor byggegrense i plan. Avstand til offentleg veg er i kommunen sitt kartsystem målt til å vere over 15 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 51,85 og mønehøgde på kote ca. + 58,84. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 51,5.

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. Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til det kommunale vassverket den 04.02.2016 i sak 15/2342.

Det ligg føre avtale om rett til framføring av veg, vatn og avløp til eigedom gbnr. 133/109 over gbnr. 133/4, avtale er signert 29.06.2015.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Utvida bruk av eksisterande driftsavkjørsle på gbnr. 133/4 til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 15/2342, vedtak datert 18.06.2015. Det ligg føre avtale om vegrett over gbnr.133/4 av 29.06.2015.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassing for 2 bilar. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak. Plassering som vist på situasjonsplan datert 19.11.15 krev naboerklæring.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassing 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 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.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket etter TEK § 9-7.

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

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.

Ansvarsrett

Kommunen har vore i telefonisk kontakt med Majo Eigedom AS den 04.02.2016 vedrørende ansvarsrett PRO ttkl. 1 for plassering av tiltak (situasjonsplan). Føretaket Majo Eigedom AS skal vere ansvarleg for nemnde funksjon i tiltaket. Føretaket er sentralt godkjent som prosjekterande for overerordna ansvar for prosjektering (bygning, anlegg eller konstruksjon, tekniske installasjoner) i tiltaksklasse 1.

Det vart avtalt per telefon at erklæring om ansvarsrett for PRO plassering av tiltak (situasjonsplan), samt oppdatert gjennomføringsplan for tiltaket vert ettersendt.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a) vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av einebustad på eigedom gbnr. 133/109. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.11.2015, dagsett 05.01.2016. 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 i samsvar med løyve til påkopling datert 04.02.2016, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.
4. Før arbeid kan ta til skal det ligge føre oppdatert gjennomføringsplan og erklæring om ansvarsrett for PRO - plassering av tiltak (situasjonsplan).
5. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 18.06.15 på følgjande vilkår:
 Avkjørsle skal være opparbeida slik at den tilfredsstillar tekniske krav til avkjørsle som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsle fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43, samt vegnormal N100. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsle og at ein skal kunne snu på eigen grunn.
 Siktzone kan ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5m over kommunalt vegnivå.
6. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

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	Majo Eigedom AS	986 462 929	S	1	Hele tiltaket
PRO	BoligPartner AS	967 524 514	S	1	<ul style="list-style-type: none"> • Estetisk utforming og innvendig planløsning • Gravedybde, oppbygging av bærelag og krav til komprimering • Radonsikring • Mur- og betongarbeider inkl. Pipe • Tømrerarbeider • Bygningsmessige arbeider i våtrom, membran og plassering av sluk • Ventilasjon
	Standal VVS AS	980 626 180	S	1	Utv. Stikkledninger og sanitæranlegg i bolig

UTF	Majo Eigedom AS	986 462 929	S	1	<ul style="list-style-type: none"> • Tømrerarbeid inkl. våtrom • Betongarbeid og radonsikring • ventilasjonsarbeid
	Standal VVS AS	980 626 180	S	1	Utv. Stikkledninger og sanitæranlegg i bolig
	Lindås kommune Geodata	935 048 733	L	1	Byggplassering og innmåling
	Alversund Maskinstasjon AS	937 664 044	S	1	Graving, boring og sprengning
KTR	Villanger & Sønner AS	925 580 376	S	1	Kontroll av lufttetthet og våtrom

*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.: 15/4119

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.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Mai Kristin og Robert Lydvo	Soltveitvegen 41	5911	ALVERSUND
Odd Arne Soltveit	Soltveitvegen 50	5911	ALVERSUND

Mottakarar:

Majo Eigendom AS	Lindåsvegen 154	5916	ISDALSTØ
------------------	-----------------	------	----------