



Reigstad Bygg og Eigedom AS
Gjervik ytre
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/3464 - 16/11021

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

Dato:
29.04.2016

Rammeløyve for oppføring av 4-mannsbustad gbnr 134/342 og 343 Hilland

Administrativt vedtak. Saknr: 214/16

Tiltakshavar: Reigstad Bygg og Eigedom AS
Ansvarleg søkjar: Reigstad Bygg og 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 4-mannsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 433 m² og bygd areal (BYA) ca. 322 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 24,17 % BYA.

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

Det vart i politisk vedtak datert 16.03.16 gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Hilland Aust for oppføring av 4-mannsbustad som omsøkt.

Vedtaket vart sendt til klagar og fylkesmann med 3 vekers klagefrist. Klagefristen er no ute utan at det har kommet klage på vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteke 24.04.14 og supplert 22.10.14 og påfølgjande korrespondanse og klagehandsaming.

Sakshandsamingsfrist

Søknad om dispensasjon kom inn før 01.07.15, reglar om 12 veker sakshandsamingsfrist får ikkje anvending for dispensasjonshandsaminga i saka.

Søknaden om rammeløyve var komplett og klar for handsaming den 16.03.16 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 innanfor det som i reguleringsplan for «Hilland gnr. 134 bnr. 4 og 37»/planid.: 1263-02051985 er definert som bustadføremål. Reguleringskartet viser at begge eigedomane er sett av til einebustad.

Dispensasjon

Det ligg føre dispensasjon for oppføring av 4-mannsbustad på eigedom gbnr. 134/342 og 343,

Vedtaket om dispensasjon har vore til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering, det har ikkje komme klage på dispensasjonsvedtaket.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Merknader og klage frå nabo har vore vurdert i vedtak datert 27.03.15, 02.09.15, 11.11.15 og 16.03.16, nabomerknader har ikkje vore teken til følge.

Nabo har ikkje påklaga vedtak om dispensasjon datert 16.03.16.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 25.03.2014, dagsett 21.10.2014. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 3,69 meter frå sportsbodar, 2,2 meter frå mur og 5,3 meter frå bustadbygget. Avstand til vegmidte offentleg veg er opplyst til 18,4 meter.

Det ligg føre naboerkæring frå heimelshavar av eigedom gbnr. 134/282, for plassering av tiltak som synt på situasjonsplan datert 25.03.2014, erklæring er datert 07.10.2015.

Det er søkt om topp golv på kote + 45 og mønehøgde på kote + 52,77.

Vatn og avløp (VA)

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

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vass- og avlaupsanlegg, løyve er datert 25.04.16, løyvet er gjeve på vilkår.

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 følger av godkjent reguleringsplan. Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 8 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, bodar, parkeringsplassar og avkjørsle. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Kommunen var 26.02.2016 på ny synfaring på dei aktuelle eigedommane. Det kan sjå ut som om at det i grense mot gbnr. 134/282 er ein naturleg fjellskjæring på om lag 0,5 meters høgde. Dette talar til fordel for det omsøkte tiltaket då terrengingngrepet på eigedommanen vert noko mindre enn det som kommunen tidlegare har vurdert.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar viser vi til vurderingar gjort i høve vedtak datert 16.03.16.

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.

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, jf. vedtak i Plan- og miljøutvalet datert 16.03.16.

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.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a vert det gjeve rammeløyve for oppføring av 4-mannsbustad på eigedom gbnr. 134/342 og 343, løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 25.03.2014, dagsett 21.10.2014 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 25.04.16, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan. Vilkår gjeve i godkjent røyrleggarmelding gjeld for tiltaket.**
- 4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Avkjørsla skal være opparbeida slik at den tilfredsstillar tekniske krav til utforming som er 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 017. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius ($r=4m$), drenering under avkjørsle, samt at ein skal innrette snuplass på eigen grunn slik at rygging inn/ut frå kommunal veg unngåast. Siktsone kan ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5m over kommunalt vegnivå.**

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

- Vilkår gjeve i løyve til påkobling til kommunalt vatn- og avlaupsanlegg skal vere oppfylt.
- Faktisk plassering av tiltaka må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO)gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	L/S *	TTKL	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Reigstad Bygg og Eigedom AS	982 231 345	S	1	Heile tiltaket
PRO	Reigstad Bygg og Eigedom AS	982 231 345	S	1	Overordna ansvar prosjektering

*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 grunnjevast.

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.: 14/3464

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:

Rita Mellingen	Kalvatræ 13	5911	ALVERSUND
----------------	-------------	------	-----------

Mottakarar:

Reigstad Bygg og Eigedom AS	Gjervik ytre	5914	ISDALSTØ
-----------------------------	--------------	------	----------