



Ing. Taule AS
Kvassnesveien 33
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/2666 - 16/35017

Saksbehandlar:
Per Sveinar Morsund
Per.Sveinar.Morsund@lindas.kommune.no

Dato:
22.12.2016

Løyve til tiltak oppføring av bustad - gbnr 196/149 Midtgård

Administrativt vedtak. Saknr: 612/16

Tiltakshavar: Ing. Taule AS
Ansvarleg søkjar: Ing Taule AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av bustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 254,4 m² og bygd areal (BYA) ca. 209 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 20,8 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrslø, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 21.10.16 og supplert 29.11.16 og 14.12.16.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 17.11.16 og 06.12.16. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 29.11.16 og 14.12.16. Sakshandsamingsfristen er sett til 3 veker frå søknaden var komplett, frist er 04.01.16.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Midtgård-Leiknes er definert som bustad .

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

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 30.09.16.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,2 meter frå bygningslivet. Det skal utførast terrenginngrep inntil 2 meter frå nabogrensa. Eigarar av gnr. 196 bnr. 146 har i dokument datert 12.12.16 samtykka til at terrenginngrep og etablering av mur og fjellskjering tiltaket kan plasserast 2 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 9,5 meter.

Det er søkt om topp golv i kjellar på kote ca. + 34,5 og mønehøgde på kote ca. + 43,6. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 34,1 for nedre del og + 36,6 for øvre del.

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 avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 10.10.16 i sak nr. 16/3248.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering for 2 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløse.

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

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

Privatrettslege tilhøve

Delar av tiltaket skal utførast nærare nabogrense enn 4 meter. Naboeigedom gbnr 196/146 består av totalt 16 bueiningar. Det er ikkje oppretta styre for sameiget. Søkar har sendt nabovarsel til alle bueiningane, det er i tillegg forsøkt innhenta fullmakt der ein har lykkast i å få kontakt med 9 av 16 bu einingar. Søkar har i tillegg gjeve følgjande forklaring:

Situasjonskartet syner planering på inntil 2 meter frå naboeigedom og bustaden er plassert 4 meter frå eigedomsgrense. (I praksis vert det nytta ca 4,2 meter for å være sikker på at det ikkje vert plassert nærare enn 4 meter.)

Samtykkje frå heimelshavar for terrenginngrep nærare enn 4 meter er lagt ved. Vi tar opp att informasjon om at Sameiget på 196/46 ikkje er registrert/konstituert og at det såleis heller ikkje fins eit styre. Som nemnd i førre brev er det av denne grunn sendt nabovarsel til samtlege seksjonseigarar, kopi vedlagt på nytt, og vi har ikkje mottatt merknader på dette. Vedlagt samtykkje er signert av eit fleirtal av seksjonseigarane.

Kommunen vurderer saka slik at sjølv om det er søkars ansvar å varsle alle naboar har også eigar av 196/146 eit ansvar for å opprette eit styre for sameiget. Dette er ikkje gjort sjølv om det har gått ein del tid sidan bustadane vart godkjent. Kommunens vurdering er at søkar har gjort tilstrekkeleg arbeid for å syte for tilfredsstillanda varsling.

For å sikre at alle privatrettslege tilhøve er ivareteke vert vedtaket sendt med kopi til alle som er nabovarsla slik at dei eventuelt kan klage på vedtaket om dei meiner det er grunnlag for det.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 30.09.16 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 10.10.16, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent situasjonsplan datert 30.09.16.

Før ferdigattest kan gjevast, må følgjande dokument sendast inn:

4. *Godkjent ferdigmelding på tilkobling til offentleg VA anlegg*
5. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
6. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.

7. **Rekkefølgekrev i reguleringsplan skal være oppfylt.**
8. **Faktisk plassering av tiltaket må være målt inn, og koordinatar sendt kommunen.**

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

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, referer til saknr.: 16/2666

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.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Alexander Bue Gjerstad	Midtgardshøgda 3 D	5915	HJELMÅS
Andreas Dyngen	Midtgardshøgda 5 B	5915	HJELMÅS
Anne Lise Eidsheim	Midtgardshøgda 14 D	5915	HJELMÅS
Asle Romarheim	Kleivdalsvegen 6	5915	HJELMÅS
Astor Angelskår	Hodnesdalsvegen 69	5915	HJELMÅS
Astrid Sande	Midtgardshøgda 9 B	5915	HJELMÅS
Bente Lorentzen	Midtgardshøgda 5 A	5915	HJELMÅS
Bjørn-Kristian Lampe Johannesen	Naustdalslia 15	5915	HJELMÅS
Christian Byrkjeland Fyllingsnes	Midtgardshøgda 3 B	5915	HJELMÅS
Daghild Nytun	Vestre Vadmyra 33	5172	LODDEFJORD
Diana Cidem Uygun	Midtgardshøgda 9 A	5915	HJELMÅS
Harald Kristoff Danielsen	Midtgardshøgda 7 B	5915	HJELMÅS
Irene N Alvheim	Midtgardshøgda 1 C	5915	HJELMÅS
Jan Remy Larsen	Naustdalslia 1	5915	HJELMÅS
Kjell Arne Gangås	Kleivamoen 1 A	7320	FANNREM
Lennart Andre Toft	Midtgardshøgda 9 D	5915	HJELMÅS
Nordhordland Utvikling Da	Lurevegen 850	5912	SEIM
Sissel Eknes	Midtgardshøgda 7 A	5915	HJELMÅS
Veronika Sjursæter	Midtgardshøgda 9 C	5915	HJELMÅS

Mottakarar:

Ing. Taule AS	Kvassnesveien 33	5914	ISDALSTØ
---------------	------------------	------	----------