



Seim Bygg AS
Nesbrekka 28
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/3991 - 17/1365

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

Dato:
17.01.2017

Løyve til oppføring av bustad - gbnr 137/788 Alver

Administrativt vedtak. Saknr: 021/17

Tiltakshavar: Seim Bygg AS
Ansvarleg søkjar: Seim Bygg 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 einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 163 m² og bygd areal (BYA) ca. 118 m². Utnytingsgrad er opplyst til 33,4 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og opparbeiding av avkjørsle og parkering. I samsvar med skriv datert 12.01.2017 frå ansvarleg søkjar, vert omsøkt mur frå bustad og mot nabogrense til gbnr 137/787 trekt ut av søknaden og erstatta av terrengtilpassa skråning.

Det vert elles vist til søknad mottatt 30.12.2016, supplert 12.01.2017.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 30.12.2016 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Mangerbua II med reguleringsendring, planID 1263-200817, er definert som byggjeområde for frittliggjande småhus. Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BYA. Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

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 07.12.2016.

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

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 39,25. Maksimal gesimshøgde frå planert terreng er oppgitt til 6,5 meter.

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 VA-anlegg.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den i vedtak datert 06.01.2017.

Det ligg føre avtale med rett til å leggja VA-leidningar over gbnr. 137/538 av 19.09.2016.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Det ligg føre avtale om vegrett over gbnr. 137/538 av 09.08.2016.

Avkjørsle til offentleg veg følj av godkjent reguleringsplan.

Avkjørsle til privat veg skal opparbeidast slik at den tilfredsstillar tekniske krav til geometrisk utforming av avkjørsler frå offentleg veg fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «almennelige regler om bygging og vedlikehald av avkjørsler frå offentleg veg, §§ 40-43 i veglova, samt vegnormal N100. Det vert mellom anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsle, samt at ein skal snu på eigen grunn. Siktsoner skal ikkje nyttast til parkering eller plassering av sikthindringar som er høgare enn 0,5 m over kommunalt vegnivå. Siktzone skal til ein kvar tid haldast vedlike av eigar/brukarane av avkjørsle.

Situasjonsplanen viser ein parkeringsplass integrert i bustaden og ein plass i framtidig frittstående garasje. Oppføring av frittstående garasje må søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, areal for 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Tiltaket vil ikke påvirke fjernvirkning / synlighet.

Tiltaket er prosjektert med en modern uttrykksform som er tilpasset omkringliggende bygning, noe som er med på å gi budskap om bygningens innhold, samt gir uttrykk for dens egenart.

Takformen er et pultak med 3 graders fall.

Det er ikke krav i reguleingsplan til takvinkler eller takform.

Fargevalg blir er uavklart.

Den omkringliggende bebyggelsen er ikke ensartet. Elementer fra dette tiltaket finnes i den omkringliggende bebyggelsen, tiltaket vil passe godt inn på det stedet det skal bygges.

Utomhus området er tilpasset tomten best mulig. Tiltaket vil få en tiltalende form og er etter vårt syn i tråd med bestemmelser i PBL. §74 nr 2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker har erklært at tiltaket ikke skal plasseres 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

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

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden. Mur mellom bustad og grense mot gbnr 137/787 vert trekt ut av søknaden og erstatta av terrengtilpassa skråning. Oppdatert situasjonsplan og teikningar skal sendast kommunen før det vert gitt mellombels bruksløyve eller ferdigattest.

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

Naudsynte privatrettslege tilhøve synast stetta gjennom dokumenterte avtalar om framføring av veg, vatn og avlaup til eigedomen.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søker 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 einebustad på gbnr 137/788 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 07.12.2016, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3. Oppdatert situasjonsplan og teikningar der mur mellom bustad og grensa mot gbnr 137/787 er trekt ut, skal sendast inn før det vert gitt mellombels bruksløyve eller ferdigattest.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og avlaupsanlegg i samsvar med løyve til tilkopling datert 06.01.2017, og utførast i samsvar med godkjend situasjonsplan.
3. Avkjørsla skal opparbeidast slik at den tilfredsstillar tekniske krav til geometrisk utforming av avkjørslar frå offentleg veg fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehald av avkjørslar frå offentleg veg, §§ 40-43 i veglova, samt vegnormal N100.
4. Før mellombels bruksløyve eller ferdigattest vert gitt skal det liggja føre
 - Godkjend ferdigmelding for tilkobling til offentleg VA anlegg
 - Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
 - Faktisk plassering av tiltaket må vere 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.: 16/3991

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

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Seim Bygg AS

Nesbrekka 28

5912

SEIM

Mottakarar:

Seim Bygg AS

Nesbrekka 28

5912

SEIM