



Majo Eigedom AS
Lindåsvegen 154
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/7832 - 14/28416

Saksbehandlar:
Kristin Nielsen
kristin.nielsen@lindas.kommune.no

Dato:
22.12.2014

Løyve til oppføring av einebustad - gbnr 137/746 Alver

Administrativt vedtak. Saknr: 417/14

Tiltakshavar: Monica Nævdal og Klaus Wergeland
Ansvarleg søkjar: Majo 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 einebustad med bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 163 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 29,3 % BYA. Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkjørsle, og parkering. Det vert elles vist til søknad motteke 11.12.2014.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 17.12.2014 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for «Mangerbua II» er definert som byggeområde for bustader. Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30% BYA.

Vi viser til skrevet «*Orientering – tolking av reguleringsplanen for Mangerbua 2 – bustad*» datert 20.06.2013 for tolking av enkelte reguleringsføresegner til planen og forståing av sjølv plankartet.

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 05.09.2014. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4 meter. Tiltaket er plassert innafor byggegrense i plan. Avstand til offentleg veg er målt til å vere ca. 70 meter.

Det er søkt om mønehøgde på kote + 27,37. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 20,50 og + 23,50.

For plassering gjeld toleransegrenser for områdetype 1, jf. standarden «Plassering og beliggenhetsk kontroll».

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 avløp.

Det er søkt om tilknytning til det kommunalt vassverk og avlaupsanlegg den 17.12.2014. Det er ikkje gitt løyve til påkopling frå VA-avdelinga i skrivande stund. Tilknytning skal skje i samsvar med løyve til påkopling når det er gjeve.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkjørsle til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Avkjørsle skal være opparbeidd slik at den tilfredsstiller tekniske krav til geometrisk utforming av avkjørsle frå offentleg veg 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 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 hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5 m over kommunalt vegnivå. Siktsoner skal til ein kvar tid haldast vedlike av eigar/brukarane av avkjørsle.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering for 2 bilar. Ei eventuell framtidig oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/mogleg framtidig garasjeplassering for 2 bilar, samt 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.

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.

I reguleringsføresegna § 2.2.1 står det: «*Kommunens rettleiande regelverk for byggjeskikk «5+5 hovudprinsipp» skal leggjast til grunn*». Bygget det er søkt om skil seg i hovudsak frå denne rettleiaren på punktet som gjeld takform og retning i terrenget: «*Bruk helst saltak (33° til 45°) som er røsta langs terrenget*». Grunna eigedommen si smale utforming og plassering, er det ikkje rom for at det kunne ha vore plassert eit bygg her med lengderetninga 90° på plasseringa slik ho er synt. Når det gjeld takform, ligg det berre ei tilråding i rettleiaren. Vi ser heile eigedommen og området under eitt, og flatt tak vil ikkje vere ein ny takform eller medfører endringar i strukturen sjølv om området bak er oppført i stor grad med saltak og valmtak.

Privatrettslege tilhøve

Ansvarleg søkjar skriv i søknaden: «*Rettigheter til bruk av privat veg og privat framføring av vann/avløp og kabler er tatt inn i skjøyte på kvar av eigedommane.*» Kommunen legg denne informasjonen til grunn for at veg, vatn og avløp heilt fram til den omsøkte eigedommen er sikra.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

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

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av einebustad på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.09.2014 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. Det må ikkje startast arbeider på eigedomen før det er gitt løyve frå VA-avdelinga til påkopling på kommunalt vassverk og avlaupsanlegg. Søknad om løyve til tilknytning vart sendt inn 17.12.2014, og påkopling skal skje i samsvar med VA-plan/situasjonsplan når denne er godkjent.
4. Før midlertidig bruksløyve/ferdigattest kan bli gitt, må det sendast inn nytt situasjonskart som syner utvendig tilkomst frå øvre til nedre del av eigedomen, jf. fasadeteikningane.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan datert 05.09.2014.

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 *	TILT.KL.	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Majo Eigedom AS	986 462 929	S	1	Ansvarleg søkjar
PRO	Bolig Partner AS	967 524 514	S	1	Estetisk utforming og innvendig planløsning
PRO	Bolig Partner AS	967 524 514	S	1	Pipe
PRO	Bolig Partner AS	967 524 514	S	1	Tømrerarbeid
PRO	Bolig Partner AS	967 524 514	S	1	Bygningsmessige arbeider i våtrom, membran og plassering av sluk
PRO	Bolig Partner AS	967 524 514	S	1	Ventilasjon
PRO	Lindås rør & sanitær AS	935 347 920	S	1	Sanitæranlegg med utvendig stikkledninger + gulvvarme med varmepumpe
UTF	Lindås rør & sanitær AS	935 347 920	S	1	Sanitæranlegg med utvendig stikkledninger + gulvvarme med varmepumpe
UTF	Lindås kommune geodata avd.	935 084 733	L	1	Plassering av bygg
UTF	Alversund Maskinstasjon AS	937664044	S	1	Graving, boring og sprenging
UTF	Majo Eigedom AS	986 462 929	S	1	Betongarbeid
UTF	Majo Eigedom AS	986 462 929	S	1	Tømrerarbeid inkl. våtrom
UTF	Majo Eigedom AS	986 462 929	S	1	Ventilasjonsarbeid

KTR	Villanger & sønner AS	925 580 376	S	1	Kontroll av våtrom og lufttetthet
-----	----------------------------------	-------------	---	---	-----------------------------------

*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 klagt 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.: **14/7832**

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 leggast 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 leggast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

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

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
3. Avkjørsle til offentleg veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
4. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
5. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

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	Sum
10.2.1	Basisgebyr bygg for bustad, oppføring.	1 x 13 500,-	Kr 13 500,-
10.2.9 a)	Godkjenning av ansvarsrett, sentral godkj.	5 x 1 000,-	Kr 5 000,-
10.2.9 b)	Godkjenning av ansvarsrett, lokal godkj.	1 x 2 500,-	Kr 2 500,-
	Totalt gebyr å betala		Kr 21 000,-

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
einingsleiar

Kristin Nielsen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Monika Nævdal og Klaus Wergeland Dalane 34 5955

LINDÅS

Mottakarar:

Majo Eigedom AS Lindåsvegen 154 5914

ISDALSTØ