



Valle Bygg v/Anders Valle
Hopsdalsvegen 31 A
5915 HJELMÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/7629 - 15/8297

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:
21.04.2015

Løyve til utvidelse av eksisterande våningshus på gbnr 54/2 Konglevoll

Administrativt vedtak. Saknr:

Tiltakshavar: Harald Rebnord Valle

Ansvarleg søkjar: Valle Bygg

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om utvidelse av eksisterande våningshus med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 114,30 m² og bygd areal (BYA) ca. 73,50 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 0,87% BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar.

Det vert elles vist til søknad motteke 18.11.2014.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Hordaland Fylkeskommunen 23.01.2015:

«Vi viser til Dykkar brev dagsett 06.01.2015 og e-post sendt frå oss den 23.01.2015, samt e-post frå Museumssenteret i Hordaland (kulturverntenesta) den 20.02.2015 i høve ovanfor nemnde sak til fråsegn. Hordaland fylkeskommune har vurdert saka som regional sektorstyresmakt innan kulturminnevernet.

Vi gjer merksam på at Hordaland fylkeskommune for tida handsamar dispensasjonssaker berre med omsyn til interesser innan kulturminnevernet, og føreset at kommunen sjølv vurderer andre sider av saka.

Kva saka gjeld

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567
Org.nr. 935 084 733

DER DRAUMAR BLIR RØYNDOM



Saka gjeld søknad om tilbygg til eksisterande våningshus, som er registrert i SEFRAK. Tilbygget er tenkt nesten like stort som våningshuset sitt BYA. Administrasjonen i kommunen er ikkje negative til tiltaket, men ynskjer fagleg råd i høve til utforming av tilbygget, då dei ynskjer at det tek omsyn til eksisterande byggestil.

Vurdering av tiltaket

Hordaland fylkeskommune meiner om at tilbygget bør ha same møneretning som våningshuset og dei andre bygningane i området. Vi har ingen merknad i høve til val av byggestil, men meiner at tilbygget bør underordne seg det eksisterande. Det bør og vere «lesbart» kva som er nytt og gammalt.

Ut frå våre arkiv er det ikkje opplysningar om kjende automatisk freda kulturminne, eller nyare tids registrerte kulturminne som kjem i konflikt med tiltaket. Vi ber likevel om at tiltakshavar søker å unngå inngrep i/skade på kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.

Dersom det kjem fram eventuelle funn eller konstruksjonar ved gjennomføring av tiltaket som kan vera automatisk freda, må arbeide stansast og kulturminnevernet få melding om dette, for ei nærare gransking av staden jf. kulturminnelova § 8, 2. ledd.»

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 23.12.2014.

Tiltaket er plassert innafor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote tilsvarende eksisterande busta si hovedetasje.

Vatn og avløp (VA)

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

Tiltaket skal knytast til privat avløp.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Parkeringsareal for bustaden vert uforandra.

Terrenghandsaming

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Bustaden er SEFRAK-registrert. Søknaden vart difor sendt på høyring hos Hordaland Fylkeskommune som forvaltningsorgan av SEFRAK-registeret. Tilbygget er stort og det har vore naudsynt å sjå på estetikk i den forbindelse. Fylkeskommunen hadde to merknader til tiltaket. Det første omhandla møneretning på den nye delen av bustaden, det andre omhandla behovet for å skilje ny del og gamal del i utsjånad.

Den nye delen består av ei mellomdel med flatt tak og ei nye del med sadeltak. Møneretning står 90 grader på eksisterande møneretning, men det er teke stode til takvinkel og stilart. Det frakviker i frå Hordaland Fylkeskommune sine merknader, men samstundes imøtekommer søkjar, slik administrasjonen vurderer det krave til samspell mellom ny og gamal del med å nytta same takvinkel og nytte skiferstein på taket. Hovudutfordringen ved å utforme ny del med same møneretning har vore at ein ikkje kan nytte

eksisterande soverom da ein må fjerne vindauge. Det medfører at rommet ikkje stetter kravene for rom til varig opphold og difor ikkje kan nyttast.

Administrasjonen finn å kunne godkjenne omsøkte løysing, da omsynet til funksjonell bustad veier i dette tilfellet tyngst.

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. Det vart her særskilt nevnt § 13-16 og 13-17 vedkomande handtering av overflatevatn og nedbør.

Avfallsplan

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

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

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

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

Føretaket **Valle Bygg**, org.nr. 984193513, har søkt ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK)**.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet. Føretaket har lagt frem organisasjonsplan og dokumentasjon av kompetanse som etter kommunen si vurdering synleggjer naudsynt kompetanse i høve tiltaket, og gjev grunnlag for lokalgodkjenning for SØK.

Føretaket **Valle Bygg**, org.nr. 984193513, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) konstruksjon/teikning**.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet. Føretaket har lagt frem organisasjonsplan og dokumentasjon av kompetanse som etter kommunen si vurdering synleggjer naudsynt kompetanse i høve tiltaket, og gjev grunnlag for lokalgodkjenning for PRO.

Føretaket **Valle Bygg**, org.nr. 984193513, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) all tømrerarbeid, bygningskonstruksjon, vegger, tak og gulv**.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet. Føretaket har lagt frem organisasjonsplan og dokumentasjon av kompetanse som etter kommunen si vurdering synleggjer naudsynt kompetanse i høve tiltaket, og gjev grunnlag for lokalgodkjenning for UTF.

Føretaket **Valle Bygg**, org.nr. 984193513, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde **kontroll (KTR) interne rutiner og ved ferdigattest**.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet. Føretaket har etter kommunen si vurdering ikkje lagt fram dokumentasjon for kompetanse for ansvarsområdet UTF. Kommunen har ikkje grunnlag for å gi lokalgodkjenning for ansvarsområdet UTF.

Føretaket Byggmester Øyvind Litangen, org.nr. 911913038, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet utførande (UTF) for kontroll av våtrom og kontroll av lufttetthet i nye delen av bustaden

Foretaket harsentral godkjenning som dekker ansvarsområdet.

Foretaket H.Sandvik AS, org.nr. 989482920, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet utførende (UTF) for grunn og betongarbeider, radonsikring ved oppføring av bustad. Foretaket har sentral godkjenning som dekker ansvarsområdet.

Foretaket Murmester Roy Stenehjem AS, org.nr 998011841, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet utførende(UTF) for oppføring av pipe, montering av pipe og flislegging og membran alle våtrom. Foretaket har sentral godkjenning som dekker ansvarsområdet.

Foretaket Stusdal VVS AS, org. Nr. 912319164, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet prosjekterende (PRO) for plassering inv. VA og tilkopling til eksisterende anlegg. Foretaket har også søkt ansvarsrett for ansvarsområdet utførende(UTF) for innvendig VA og sanitær, samt kontroll av interne rutiner.

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.

VEDTAK:

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.12.2014 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 vert stilt krav om uavhengig kontroll av heile tiltaket jf SAK § 14-1 og 14-2. Søknad om ansvarsrett for kontrollfunksjonen skal foreligge i forkant av kontroll og i forkant av søknad om ferdigattest, jf.SAK 14-3.
4. Omsøkte vindauge til våtrom vert ikkje godkjent. Desse skal ha same dimensjoner som øvrige vindauge. Ved søknad om ferdigattest skal det dokumenterast at dette vilkåret er stetta.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-7 (KTR) gjev kommunen avslag på søknad om ansvarsrett for foretaket Valle Bygg for ansvarsområdet Kontroll.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) / 23-6 (UTF) gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	L/S *	TILT.K L.	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Valle Bygg	984193513	L	1	Ansvarleg søker
PRO	Valle Bygg	984193513	L	1	Konstruksjon/teikning
UTF	Valle Bygg		L	1	
Kontroll	Byggmester Øyvind Litangen	911913038	S	1	Våtrom og lufttetthet i nye bustader
Utførande	H.Sandvik AS	989482920	S	1	Grunn- og betongarbeider, radonsikring ved oppføring av bustad
UTF	Murmester Roy Stenehjem AS	998011841	S	1	Oppføring av pipe og montering av peis
UTF	Murmester Roy	998011841	S	1	Flislegging og membran

	Stenehjem AS				alle våtrom
PRO	Stusdal VVS AS	912319164	S	1	Plassering av inv. VA, og tilkopling til eksisterande anlegg
UTF	Stusdal VVS AS	912319164	S	1	Innvendig VA og sanitær
Kontroll	Stusdal VVS AS	912319164	S	1	Interne rutiner

*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.: 14/7629

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 søker 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.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.
2. Søknad om ansvarsrett for uavhenig kontroll skal sendast inn og vere godkjent av kommunen

1. 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	Tilbygg/påbygg	1	13.500
10.2.9	Godkjenning av ansvarsrett som ikkje har sentralgodkjenning	1	2.500
10.2.9	Godkjenning av ansvarsrett som har sentralgodkjenning	4	4.000
	Totalt gebyr å betala		20.000

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

Gebyr vert rekna ut i frå gjeldande gebyrregulativ på det tidspunkt søknad vart innsendt til kommunen.

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

Ingrid Bjørge Pedersen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Harald Rebnord Valle

Lindåsvegen 1697 5956

HUNDEVIN

Mottakarar:

Valle Bygg v/Anders Valle

Hopsdalsvegen 31 5915
A

HJELMÅS