



Reigstad Bygg AS
Osterfjordvegen 124
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/1734 - 15/8356

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

Dato:
14.04.2015

Rammeløyve for oppføring av tomannsbustad - gbnr 196/139 Midtgård

Administrativt vedtak. Saknr: 128/15

Tiltakshavar: Reigstad Bygg & Eigedom AS
Ansvarleg søkjar: Reigstad Bygg & Eigedom AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld rammesøknad om oppføring av tomannsbustad med bygd areal (BYA) opplyst til å vere 250,2 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 24,98% BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, støttemurar, samt opparbeiding av avkjørsle og parkering.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen for hustype, takvinkel og reguleringsføremål. Det vert elles vist til søknad motteke 25.02.2014.

Plan- og miljøutvalet i Lindås kommune fatta fylgjande vedtak i møte 04.02.2015, sak nr. 005/015:

«PM - vedtak:

Med heimel i plan og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen i høve hustype og takvinkel og reguleringsføremål for Midtgård-Leiknes, for oppføring av tomannsbustad slik omsøkt.

Grunngjeving:

- *Reguleringsplanen gjev rom for tvil i høve reguleringsføremål. Utvalet finn å legge til grunn klima- og miljødep. sin veileder pkt. 4.1.1. T 1490 planregulering.*

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



- *Saka vil ikkje gje presidens, da tomten ligg slik til at omsøkt tiltak er bedre tilpassa omgjevnadane enn opprinneleg plan. Omsøkt takvinkel vil gje betre inntrykk for omgjevnadene mht solforhold og sikt. Bygget vil framstå som mindre dominerande i landskapet.*
- *Tiltak slik det er omsøkt vil gje området ein god heilskap. Det er teke omsyn til utsikt for naboar, samt innsyn på leikeplass og uteareal.*
- *Berørte naboar er samd i tiltaket.*
- *Tomten oppfyller krav til storleik til tomannsbustad. Uteareal/avkjørsle og parkering er godt ivaretatt. Fordelane er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.»*

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Leiknes Midtgård gnr. 196 bnr. 4, med plan-id 1263 15122005 er definert som område for frittliggjande småhusbustad.

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplanen.

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 07.01.2014.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,1 meter.

Det er søkt om topp golv på kote + 44,70 og mønehøgde på kote + 49,69.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avløpsanlegg. Vi kan ikkje sjå at det er søkt eller gjeve løyve til tilknytning til det kommunale vassverket og avløpsanlegget.

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 følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering for 4 bilar. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, parkering/framtidig 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.

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. Tiltaket har krav til utforming som tilgjengeleg bueining.

VURDERING

Dispensasjon

Plan- og miljøutvalet gav dispensasjon i møte 04.02.2015, sak nr 005/15. Sjå vedtak med grunngjeving under «Tiltak» i dette brevet. Vi vurderer difor ikkje dispensasjonssøknaden.

Plassering

Plan- og miljøutvalet har vurdert plasseringa gjennom deira vedtak. Vi vurderer difor ikkje plasseringa av tiltaket.

Visuelle kvalitetar

Vi forholder oss til Plan- og miljøutvalet sitt vedtak, og vurderer difor ikkje visuelle kvalitetar.

Tiltaksklasse

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

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 bokstav a vert det gjeve rammeløyve for oppføring av tomannsbustad på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 07.01.2014 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 og avløpsanlegg. Det må vere søkt om og gitt tilknytingsløyve til dette før det kan bli gitt igangsettingsløyve.**

4. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg. Avkjørsla skal være opparbeidd i tråd med forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehald av avkjørsler frå offentlig veg» og veglova §§ 40-43.

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	Reigstad Bygg & Eigedom AS	982 231 345	S	1	Søkar
PRO	Reigstad Bygg & Eigedom AS	982 231 345	S	1	Overordnet ansvar for 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 offentlig 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.: 14/1734

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 bygggearbeidet 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. Rekkefølgekav i reguleringsplan skal være oppfylt.
5. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Gebyr

Det er allereie betalt gebyr for tomannsbustad, kode 10.2.1 i gebyrregulativet, og for dispensasjon frå plan, kode 9.1.5 i gebyrregulativet. Det vert difor ikkje krevd gebyr no.

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
avdelingsleiar byggesak

Kristin Nielsen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:
Reigstad Bygg AS

Osterfjordvegen 5914
124

ISDALSTØ