



Majo Egedom AS
Lindåsveien 154
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/1944 - 14/7304

Saksbehandlar:
Benjamin Hicks
Benjamin.Hicks@lindas.kommune.no

Dato:
26.03.2014

Løyve til oppføring av bustad og garasje - gbnr 137/750 Alver

Administrativt vedtak. Saknr: 004/14

Vedtak

Kommunen gjev løyve til etablering av bustad med garasje i samsvar med teikningar, kart og skildring mottekne 27.02.2014, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 20-1. Løyvet omfattar også godkjenning av søknad om ansvarsrett som vist under avsnittet «Ansvar og kontroll».

Kommunen gjev dispensasjon frå regulert avkøyrslø, jf. pbl § 12-4, jf § 19-2.
Nabomerknader er ikkje teke til følgje.

Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Ikkje noko arbeid må utførast utover det som er omfatta av løyvet. Eventuelle endringar må søkjast om og godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.
2. Blankett 5176 – «Bustadspesifikasjon i matrikkel» må sendast inn ferdig utfylt før arbeida tek til.
3. Tiltaket må utførast etter tekniske krav gitt i byggeteknisk forskrift 2010.
4. Bygget skal plasserast i samsvar med situasjonsplan motteken 27.02.2014, med ferdig golv 1. etasje på kote 25,40.
5. Egedomen (bygget) skal knytast til offentleg vatn og avløp.
I samsvar med sanitærreglementet for Lindås kommune skal søknad om tilknytning og melding om utføring av sanitæranlegg sendast til kommunen si VVA-avdeling på særskilt skjema vedlagt turvande planar.
6. Eigaren av egedomen og ansvarlege føretak skal innordna seg reguleringsplanen med føresegner. Tiltaket skal utførast etter gjeldande reguleringsplan med føresegner.
7. Avkøyrslø skal opparbeidast i samsvar med uttale frå teknisk drift av 04.03.2014. Dersom eigar av friarealet ikkje gjev samtykkje for plassering av avkøyrslø, skal avkøyrslø flyttast mot vest slik at svingradius og dreneringsrør vert på eiga grunn.
8. Skildra vegareal vest for avkøyrslø må innsnevrast. Vegarealet her skal ikkje opparbeidast breiare enn det som er naudsynt for å ta i bruk arealet som snuplass. Vegarealet må ikkje nyttast til biloppstillingsplassar, jf. byggegrensa mot kommunal veg.



9. Løyvet er gjeve på vilkår av at gebyr etter pbl § 33-1 er innbetalt.
10. Tiltaket må ikkje takast i bruk før ferdigattest eventuelt mellombels bruksløyve er gjeve, jf. pbl § 21-10.

Før bruksløyve/ferdigattest for tiltaket vert gjeve må følgjande vilkår vere stetta:

11. Utomhusareal må vere opparbeidd og tilplanta i samsvar med godkjent utomhusplan/situasjonsplan.
12. Før bruksløyve kan gjevast, må avkjørsel, veg og hovudleidning for vass- og avlaupsanlegg vera opparbeidd, jf. pbl § 18-1.
13. Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedleggast søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest, jf pbl § 21-10.

Dette løyvet, med dei kart og teikningar det vert vist til, skal alltid vera tilstade på byggeplassen.

Ansvar og kontroll

Følgjande føretak har fått godkjent ansvarsrett:

Rolle	Tk	Ansvarsområde	Godkjent føretak	Org. nummer	S/L
SØK	1		Majo Eigedom AS	986462929	S
PRO	1	Bygningsutforming	Boligpartner AS	967524514	S
PRO	1	Trehus og våtrom	Boligpartner AS	967524514	S
PRO	1	Ventilasjon	Boligpartner AS	967524514	S
PRO	1	Grunnmur og fundament	Boligpartner AS	967524514	S
PRO	1	Stikkleidning og sanitæranlegg i bustad	Stendal VVS	980626180	S
UTF	1	Stikkleidning og sanitæranlegg i bustad	Stendal VVS	980626180	S
UTF	1	Plassering	Lindås Kommune Geodata	935084733	L
UTF	1	Grave og sprengingsarbeid	Rock Partner AS	991884203	L
UTF	1	Betongarbeid og radonsikring	Majo Eigedom AS	986462929	S
UTF	1	Tømrerarbeid inkl våtrom	Majo Eigedom AS	986462929	S
UTF	1	Ventilasjonsarbeid	Majo Eigedom AS	986462929	S
KON	1	Lufttetthet og våtrom	Villanger og Sønner AS	925580376	S

*S = sentral godkjenning, L = lokal godkjenning

Søknaden

Søknaden omfattar oppføring av bustad med garasje, med BYA på 216 m². Søknaden omfattar også opparbeiding av avkøyrsløye og intern veg og parkeringsareal på tomta.

Andre tiltak som kan vere vist på eller skildra i innsendte søknadsmateriell, har kommune ikkje teke stilling til og er ikkje omfatta av dette løyve. Det same gjeld tiltak som er nemnt i saksutgreiinga men som ikkje er nemnt i førre avsnitt.

Søknaden er handsama som løyve i eitt trinn.

Nabotilhøve

Det er føreteke nabovarsling i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 21-3, og det er registrert protest frå:

Gbnr:	Namn:	Adresse:
137/385	Alf Kvalheim	Mangerbua 1, 5911 Alversund
137/352	Per Karsten Njøten	Mangerbua 2, 5911 Alversund
137/436	Kam Erling Skaar	Mangerbua 32, 5911 Alversund
137/471	Laila Gangstad	Mangerbua 6, 5911 Alversund

Naboane protesterer på bustadtype. De meiner bustaden blir for dominerande i terrenget og med tanke på omsøkt mønehøgd. De meiner at bustaden vil passe dårleg inn mot eksisterande bygg. De skriv også at bygningane skal i høve til reguleringsplanen «utførast som småhus»

Ansvarleg søkjar meiner at bustadtypen passar godt inn mot eksisterande bygg og at mønehøgda og grad av utnytting er innafor vedteken reguleringsplan med føresegner.

Kommunen meiner at bustaden er tilpassa omgjevnadene. Bygningen er definert som «småhus» og ligg innanfor reguleringsplanens rammer med omsyn til storleik og høgd. Protestane vert ikkje teken til følgje.

Det ligg føre naboerklæring frå eigar av gnr. 137 bnr. 289 for plassering av omsøkte tiltak.

Uttale frå andre mynde

Teknisk drift uttalt fylgjande i skriv av 04.03.2014:

1. Avkøyrsla skal være opparbeida slik at den tilfredsstillar tekniske krav til utforming som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehald av avkjørsler frå offentleg veg», Veglova §§ 40-43 og vegnormal 017. Det vert blant anna sett krav til utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsle og at ein skal snu på eigen grunn. Siktsoner kan ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5m over kommunalt vegnivå.
2. Svingradius er satt til $r = 4\text{m}$. Svingradius skal i sin heilskap leggest på eigen grunn. Dette inneber at avkjørsle må flyttast litt lenger mot vest. Dersom søkjar ønskjer at avkjørsle skal være plassert som vist på innsendt situasjonskart, må det ligge føre rett til å legge svingradius og dreneringsrør på naboieigedom (regulert friluftsområde).

Teknisk drift sine uttale vert lagt til grunn for dette løyvet. Det vert sett vilkår for avkøyrsla.

Plangrunnlag

Eigedomen er omfatta av reguleringsplan for Mangerbua.

Veg og tilkomst

Hovudveg, vegtilkomst fram til bueiningane og tilhøyrande utomhusområde skal vere ferdig opparbeid og plassert i samsvar med godkjent reguleringsplan før det vert gjeve bruksløyve.

Uteopphaldsareal og parkeringsløyvingar

Det er tilstrekkeleg uteopphaldsareal. Parkeringsløyvinga stetter krava til tal biloppstillingsplassar.

Visuell utforming

Tiltaket har etter plan- og bygningsstyresmakta sitt skjøn gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til si funksjon og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf plan- og bygningslova § 29-2.

Plassering og høgdeplassering

Det ligg føre nabosamtykke for plassering nærmare enn 4 meter frå nabogrensa. Tiltaket vert godkjent som omsøkt, jf. pbl § 29-4 tredje ledd.

Høgdeplasseringa vert godkjent til ferdig golv 1. etasje på kote 25,40, jf pbl § 29-4 første ledd. Plassering av tiltaket skal utførast i medhald av dette vedtaket og godkjente teikningar. For plassering gjeld toleransegrenser for områdetype 1 jf standarden "Plassering og beliggenhetskroll". Tiltaket si plassering skal koordinatutrekna, før utsetting av hushjørner på tomta. Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedleggast søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest, jf pbl § 21-10.

Tryggleik mot fare

I søknaden er det oppgjeve at byggverket ikkje skal plasserast i flom- eller skredutsett område og at det ikkje er fare eller vesentleg ulempe som følgje av andre natur- eller miljøforhold.

Tilhøve til utvalde naturtypar

Ingen registreringar.

Vatn- og avlaup

Offentleg.

Dispensasjonar

Det er eit føresetnad for å kunne gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 at omsyna bak reglane det vert dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til sides. Dei ulike reglane i planer har som oftast blitt til gjennom ein omfattande vedtaksprosess. Det skal derfor ikkje vera ei kurant sak å fråvika desse, også for at planen sitt hovudføremål som overordna informasjons- og vedtaksgrunnlag ikkje skal undergravast. Fordelane ved å gje dispensasjon må vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf § 19-2 andre ledd. Det vil normalt ikkje vera høve til å gje dispensasjon når omsyna bak reglane det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.

Det er søkt om dispensasjon for plassering av avkøyrsl. Vi viser til søknaden i sin heilskap. Omsyna bak reguleringsplanen blir etter kommunen si vurdering ikkje vesentleg tilsidesett. Kommunen delar søkjar sine vurderingar av tiltaka og finn at fordela ved å gi dispensasjon vert å rekna for å vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vi viser særleg til at avkøyrsla er regulert «godt inne» på tomta, og at den nærmare plassering av avkøyrsla ikkje synast å vere vurdert i særleg grad i planarbeidet.

Gebyr

Søknadsppliktige tiltak vert gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ. Det vert sendt faktura til tiltakshavar.

Referanse til gebyrregulativet:	Tal:	Sum:
C.1.1 Bruk av kartbasis	1	500
C.5.1 Dispensasjon	1	7.900
C.5.2b Bustad	1	13.000
C.5.31 Lokal godkjenning	2	5.000

C.5.32 Lokal godkjenning for føretak med sentral g.	4	4.200
Totalt å betale:		30.600

Klagerett

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jfr. fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagd innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Vilkår for å reise sak for domstolane om vedtaket:

Partane vert med dette gjort merksam på at søksmål om gildskapen av vedtaket eller krav om erstatning som fylgje av vedtaket, ikkje kan reisast utan at vedkomande part har nytta høve til å klage på vedtaket, og at klagen er avgjort av høgaste klageinstans som står open (fylkesmannen). Søksmål skal likevel i alle tilhøve kunne reisast når det er gått 6 månadar frå klage fyrste gong blei levert, og det ikkje er grunna forsømming frå klagar si side at klageinstansens avgjerd ikkje føreligg jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med helsing

Siril Therese Sylta
konst. fagleiar

Benjamin Hicks
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Alf Kvalheim	Mangerbua 1	5911	ALVERSUND
Ivar Gausereide	Alvermarka 27	5911	ALVERSUND
Jan Erling Skaar	Alvermarka 32	5911	ALVERSUND
Laila Gangstad	Mangerbua 6	5911	ALVERSUND
Per Karsten Njøten	Mangerbua 2	5911	ALVERSUND

Mottakarar:
Majo Eigedom AS

Lindåsveien 154 5914

ISDALSTØ