



Reigstad Bygg og Eigedom AS
Osterfjordvegen 124
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/6755 - 15/24672

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
26.08.2015

Løyve til tiltak med ansvarsrett - Riving av delar av bustad samt oppføring av tilbygg/påbygg - gbnr 134/132 - Hilland

Administrativt vedtak. Saknr:

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

Saksutgreiing:

Det ligg føre vedtak om dispensasjon datert 03.03.15. Dispensasjon gjeld rekkefølgekrav i pkt. 1.3 i nemnde reguleringsplan, søknad om dispensasjon vart innvilga på vilkår av at byggetiltaket avklarast i eiga byggesak og at tiltaket må følgje rammen vist i situasjonsplan datert 20.11.14, for vedtak i heilskap viser vi til delegert vedtak datert 03.03.15/arkivsakid.: 14/6755.

Tiltak

Saka gjeld søknad om løyve til riving av delar av eksisterande bustad samt oppføring av tilbygg/påbygg med samla bruksareal (BRA), inkl. parkering, opplyst til å vere ca. 233,5 m², areal som skal rivast er opplyst til å vere 33 m² BRA. Utnytingsgrad er opplyst til å være 20,9 %-BRA (i høve tomtestorleik på gbnr. 134/132).

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, omlegging av eksisterande leidningsnett, samt opparbeiding av interne vegar og parkering.

Planstatus

Eigedomen er omfatta av reguleringsplan – Vindkallen Gnr 134 Bnr. 6 og 7 mfl./planid.: 1263-09062006. Arealet er i reguleringsplan avsett til bustadføre mål. Eigedomen gbnr. 134/132 har eit areal opplyst til 1117 m², og strekker seg over 4 av dei regulerte bustadtomtene innfor felt BF3 i nemnde reguleringsplan. I høve tomte delingsplan i nemnde reguleringsplan har den aktuelle eigedomen eit areal på om lag 794,5 m², som vert grunnlag for utrekning av tomteutnytting i høve gjeldande reguleringsplan.

Tillat grad av utnytting innanfor planområde BF3 etter gjeldande plan er 40 %-BRA samla for heile området og for dei einskilde tomtene. Dispensasjon frå grad av utnytting på ein tomt vil få følgjer for utnytting av dei resterande tomtane innanfor felt BF3.



Utnyttingsgrad for eigedomen med omsyn til gjeldande tomtedelingsplan er rekna til 29,4 %-BRA, som er innanfor tilleten grad av utnytting i planområdet.

Det vert elles vist til søknad motteke 15.06.15.

Sakshandsamingsfrist

Tiltaket krev søknad om unntak frå tekniske krav og vert omgjort til 12-vekerssak. Søknaden var komplett og klar for handsaming den 15.06.15 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato, 07.09.15.

Omsøkt terrasse er delvis plassert utanfor regulert byggegrense. Det er avklart med ansvarleg søkjar per telefon 26.08.15 at kommunen handsamar søknaden, men ikkje gjev løyve til oppføring av terrasse plassert i strid med gjeldande regulert byggegrense.

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 15.05.15. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,3 meter. Avstand er vist i høve tomtedelingsplan i gjeldande reguleringsplan og fasadeliv i nytt tiltak. Tiltaket, med unntak av terrasse, er plassert innanfor regulert byggegrense mot regulerte nabotomtar og veg. Det er søkt om topp golv på kote ca. + 59,85 og mønehøgde på kote ca. + 66. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 59,5.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Tiltaket fører ikkje til endra bruk, det er ikkje søkt om auke i tal brukseiningar.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Tiltaket fører ikkje til endra bruk.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 2 bilar. Samt plassering av framtidig avkjørsle til tomten. Ved realisering av infrastruktur i gjeldande reguleringsplan må ein pårekne kostnader i samband med søknad om ny avkjørsle og evt krav om påkobling til offentlig vatn- og kloakkanlegg.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering 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 skjønns 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 søker opplyst at:

Utforming av bygning

Den nye løysinga vil føre vidare mykje av det eksisterande visuelle uttrykket, mellom anna i høve takform saltak, takvinkel 34 gr. og materialval elles. Samstundes vil løysinga vise eit klart skilje mellom det som er eksisterande og kva som er nytt. Bygningen elles vil vere tradisjonelt utforma.

Materialval.

Bygningane vil ha tradisjonell oppbygning med dobbeltfalsa kledning utvendig. Betongtakstein på tak.

Terrengtilpassing.

Som terrenglinjene viser vil bygget ligge godt i terrenget i høve plassering og høgd.

Uteopphaldsareal

Det er allereie etablert gode uteareal som stettar krava i reguleringsplanen §2.8.

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 er av ansvarleg prosjekterande identifisert fråvik frå byggtknisk forskrift (TEK10) for del av eksisterande bustad som ikkje vert riven. Fråvika gjeld TEK10 § 13-2 ventilasjon og §§ 14-1, 14-2, 14-3 og 14-5 Energi. Med omsyn til fråvik i høve TEK10 § 13-2 so går det fram av skildring at tilhøva vert retta. Med omsyn til energi krava er det i brev datert 02.06.15, søkt om fråvik med slik grunngjeving:

(...)Grunngjeving: Dersom bygningen skal oppgaderast i høve dagens krav, lyt då mykje av bygningen sitt ytterskal rivast, og påforast. Vegg- listverk, kiste, kledning, lekter, påforast, etterisolerast og byggast oppatt. Tiltaket vert for omfattande og kostbart i høve energigevinsten. Det vil og framstå som meiningslaust å rive ytterskalet av bygningen som er i god stand og berre er 12-13 år. Ei stipulert berekning tilseier total kostnader i storleik kr. 100-150.000,- Vi viser elles til Norsk Kommunalteknisk Forening (NKF) si nye eksempelsamling for eksisterande bygg, der det i mange av døma viser at oppfyljing av krav til varmeisolering vil gje uforholdsmessige høge kostnader i høve energigevinsten, men at balansert ventilasjon er eit tiltak som vil kunne forsvarast.(...)

For søknad i heilskap viser vi brev datert 02.06.15.

Det er av ansvarleg søker i vedlegg F1 skildra endringar i tiltaket i høve dispensasjon gjeve 03.03.15. Som følgje av krav til maks kotehøgde møne på kote c + 66 moh i reguleringsplan så er tiltaket seinka med om lag 85 cm, dette fører til at ein får ei halvetasje på grunnplanet til den ferdige bustaden. For innhald i utgreiinga viser vi til vedlegg F1, dagsett 15.06.15 i heilskap.

Som følgje av tilpassing av tiltaket til gjeldande reguleringsføresegn vil ikkje tiltaket oppfylle tilgjengekrava i byggtknisk forskrift. Planlagd bustad vert ein av 50% av bustandane innanfor felt BF3 som ikkje stettar krav til UU på inngangsplanet.

VURDERING

Med omsyn til søknad om unntak frå byggtেকnisk forskrift, legg kommunen søkjar si vurdering til grunn, dei omsøkte unntaka gjeld for del av eksisterande bustad som ikkje vert riven. Tilbygg/påbygg vert oppført etter dagens byggtেকniske krav.

Med omsyn til krav om tilgjenge bueining legg kommunen søkjar si vurdering til grunn. Tilpassing av tiltaket til rammene gjeve i gjeldande reguleringsplan gjer at inngangsplanet ikkje stettar tilgjengekrav.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden og situasjonsplan datert 15.05.15.

Delar av terrasse på sør-vest vendt fasade som er plassert utanfor regulert byggegrense vert ikkje godkjent oppført jf. avtale per telefon 26.08.15. For at kommunen skal kunne handsame terrassen må det først søkjast om og ligge føre dispensasjon frå regulert byggegrense.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn tilfredsstillande visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §31-2, 4.ledd vert det gjeve unntak frå byggtেকniskforskrift (TEK10) §§ 14- 1, 14-2, 14-3 og 14-5 jf. søknad datert 02.06.15.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for riving av del av eksisterande bustad samt oppføring av tilbygg/påbygg som omsøkt. Løyve 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. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 15.05.15 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
3. **Løyvet gjeld ikkje terrasse i sør-vest vendt fasade som er plassert i strid med regulert byggegrense. Det må liggje føre dispensasjon frå regulert byggegrense før terrasse kan godkjennast/førast opp.**
4. Maks mønehøgde er kote + 66, jf. gjeldande plankart.
5. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
6. Tiltaket er knytta til kommunalt vassverk, ved framtidig utbygging/realisering av gjeldande reguleringsplan må tiltakshavar pårekne kostnadar i høve omlegging av vatn- og avlaupsleidingar.
7. Tiltaket har tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle er opparbeidd. Ved framtidig utbygging/realisering av infrastruktur i gjeldande reguleringsplanen må tiltakshavar pårekne kostnadar ved etablering av ny avkjørsle.

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

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 *	TTKL	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Reigstad Bygg og Eigedom AS	982 231 345	S	1	Hele tiltaket
PRP	Reigstad Bygg og Eigedom AS	982 231 345	S	1	Overordnet ansvar for

					prosjektering
	Stusdal VVS AS	912 319 164	S	1	Omlegging av utvendig vatn og avløp. Innvendig sanitærinnstallasjoner.
UTF	Stusdal VVS AS	912 319 164	S	1	Omlegging av utvendig vatn og avløp. Innvendig sanitærinnstallasjoner.
	Arne Kristoffersen	977 366 283	L	1	Tømrerarbeid herunder ventilasjonsarbeid. Riving del av eks. bygg. Grunn, betong og mur, herunder radon og våtrom
KTR	Byggmester Skare AS	995 081 954	S	1	Kontroll av våtrom og lufttettelek

*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.: 14/6755

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 leggjast 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 leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

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

- 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
6.1	Kartbais	1x 500,-	Kr. 500,-
10.2.1	Basisgebyr for bygg for bustad	1x13.700,-	Kr. 13.700,-
10.2.9 a	Godkjenning av ansvarsrett pr føretak med sentralgodkjenning	3x1.000,-	Kr. 3.000,-
10.2.9 b	Godkjenning av ansvarsrett pr føretak uten sentralgodkjenning	1x2.500,-	Kr. 2.500,-
	Totalt gebyr å betala		Kr. 19.700,-

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
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Kristoffer Glatved-Prahl Lunde Vardane 13 5911 ALVERSUND

Mottakarar:

Reigstad Bygg og Eigedom AS Osterfjordvegen 124 5914 ISDALSTØ