



Majo Eigedom AS  
Lindåsvegen 154  
5914 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 15/3520 - 15/33031

Saksbehandlar:  
Anne Lise Molvik  
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:  
28.10.2015

## Løyve til tiltak - bustad på gbnr 137/745 Alver.

**Administrativt vedtak. Saknr: 469/15**

**Tiltakshavar:** Sten Are Edvardsen  
**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 garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vera ca 169 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca 98 m<sup>2</sup>. Utnytingsgrad er opplyst til 30 % BYA.

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

Det vert elles vist til søknad motteke 08.10.2015, supplert 26.10.2015.

#### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 26.10.2015 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

#### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Mangerbua II er definert som byggeområde for bustadar.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Vi viser til skrivet «Orientering – tolking av reguleringsplanen for Mangerbua 2 – bustad» datert 20.06.2013 for tolking av enkelte reguleringsføresegner til planen og forståing av sjølve 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 17.09.2015, motteke 26.10.2015.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter for søknadspliktig trapp/mur.

Minste avstand mellom sjølve bustaden og grensa er 4,60 meter.

Eigar av gbnr 137/746 har i dokument datert 21.09.2015 samtykka til at terrengmur/trapp kan plasserast inntil 0 meter frå nabogrensa.

Eigar av gbnr 137/744 har i dokument datert 24.09.2015 samtykka til at terrengmur kan plasserast inntil 1 meter frå nabogrensa.

Det er søkt om mønehøgde på kote + 28,46.

Det er søkt om planeringshøgde på kote + 20,0 og + 23,15

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

### **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 VA-anlegg.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til det kommunale VA-anlegget i vedtak datert 27.10.2015.

Eigedomen er tilknytt kommunalt VA-anlegg via privat leidningsnett. Rett til bruk av privat leidningsnett er sikra ved tinglyst erklæring.

### **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.

Det ligg føre tinglyst rett til bruk av privat veg.

Avkjørsla til privat felles veg skal være opparbeidd slik at den tilfredsstiller tekniske krav til geometrisk utforming av avkjørslar frå offentleg veg fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «almennelige regler om bygging og vedlikehald av avkjørslar frå offentleg veg, §§ 40-43 i veglova, samt vegnormal N100.

Det vert mellom anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsla, sikt, svingradius, drenering under avkjørsla, 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 avkjørsla.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 1 bil. Garasje for 1 bil er integrert i bustaden.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, 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 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 ( $33^{\circ}$  til  $45^{\circ}$ ) som er røsta langs terrenget». Grunna eigedommen si smale utforming og plassering, er det ikkje lagt opp til at det er naturleg å plassere eit bygg her med lengderetninga  $90^{\circ}$  på plasseringa slik ho er synt. Bygga i same rekke som har fått løyve til oppføring er også lagt på tvers av terrenget. Når det gjeld takform, ligg det berre ei tilråding i rettleiaren. Vi ser heile eigedommen og området under eitt, og pulttak vil ikkje vera ein ny takform eller medføra endringar i strukturen i området.

### **Tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjar 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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://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 § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av einebustad med garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 17.09.2015.2015, motteke 26.10.2015, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1, jf SAK § 9-3.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt VA-anlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 27.10.2015.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan og godkjend situasjonsplan datert 17.09.2015.

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	986462929	S	1	Ansvarleg søkjar
PRO	Boligpartner AS	967524514	S	1	Estetisk utforming og innvendig planløsning
PRO	Boligpartner AS	967524514	S	1	Gravedjupne, bærelag og komprimering
PRO	Boligpartner AS	967524514	S	1	Radonsikring
PRO	Boligpartner AS	967524514	S	1	Mur- og betongarbeid
PRO	Boligpartner AS	967524514	S	1	Tømrararbeid
PRO	Boligpartner AS	967524514	S	1	Bygningsmessige arbeid i våtrom, membra og plassering av sluk
PRO	Boligpartner AS	967524514	S	1	Ventilasjon
PRO	Stendal VVS AS	980626180	S	1	Utvendig vatn og avlaup og sanitæranlegg i bustad
UTF	Majo Eigedom AS	986462929	S	1	Betongarbeid/radonsikring
UTF	Majo Eigedom AS	986462929	S	1	Tømrararbeid inkl. våtrom
UTF	Majo Eigedom AS	986462929	S	1	Ventilasjonsarbeid
UTF	Stendal VVS AS	986462929	S	1	Utvendig vatn og avlaup og sanitæranlegg i bustad
UTF	Lindås kommune Geodata avd.	935084733	L	1	Byggplassering
UTF	Alversund Maskinstasjon AS	937664044	S	1	Graving, boring og sprenging
KTR	Villanger & Sønner AS	925580376	S	1	Kontroll av lufttettleik og våtrom

\*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 grunnjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klaga over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klaga på vedtaket vera nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vera tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 15/3520

## **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 før 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 senda oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfesta 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 identifisera attståande arbeid, stadfesta at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og setja 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 liggja føre:*

- Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
- Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
- Avkjørsle til offentlig veg skal vera godkjent av vegstyresmakta.
- Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
- 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	Bruk av kartbasis	1	Kr 500,-
10.2.1	Basisgebyr for bustad	1	Kr 13 700,-
10.2.9a)	Godkjenning av ansvarsrett, sentral godkjenning	5	Kr 5 000,-
10.2.9b)	Godkjenning av ansvarsrett, lokal godkjenning	1	Kr 2 500,-
	Totalt gebyr å betala		<b>Kr 21 700,-</b>

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

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

## Kopi til:

Sten Are Edvardsen Ikenberget 41 B 5911 ALVERSUND

## Mottakarar:

Majo Eigedom AS Lindåsvegen 154 5914 ISDALSTØ