



Seim Bygg AS
Nesbrekka 28
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/555 - 14/15148

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
06.10.2014

Godkjenning - Endring av tiltakshavar, ansvarsrettar og mindre fasadeendringar - Gbnr 23/522

Administrativt vedtak. Saknr: 277/2014

Tiltakshavar: Seim Bygg AS
Ansvarleg søkjar: Seim Bygg AS
Søknadstype: Søknad om endring av løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Godkjent tiltak og endringssøknad:

Det vert vist til søknad om endring av løyve til oppføring av firemannsbustad journalført 17.9.2014. Endringane gjeld ny tiltakshavar, nye ansvarsrettar og mindre fasadeendringar etter sal av eigedomen og prosjektet frå Freka Invest AS til Seim Bygg AS. Vidare vert det vist til søknad om tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsnett frå Stendal VVS AS journalført 17.9.2014.

Meland kommune gav 30.6.2014 løyve til oppføring av firemannsbustad på gbnr 23/522. I same løyve vart det gjeve løyve til tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsnett for fire bueiningar. Sistnemnde vart gjeve på vilkår om innsending av at «skriftleg stadfesting av søknad om tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg» måtte sendast til kommunen før byggearbeida vart satt i gang. Denne framgangsmåten var avtalt med ansvarleg søkar pr telefon, sjå saksutgreiinga til vedtaket av 30.6.2014. Søknad i samsvar med dette vilkåret vart motteke frå Meland Rør AS ved søknad journalført 14.7.2014.

Planstatus og dispensasjon:

Eigedomen ligg i regulert område innafor areal som i Reguleringsplan for Elvaåsen er avsett til busetnad og anlegg (konsentrert småhus). Tiltaket er i samsvar med arealføremålet i reguleringsplanen.

Naudsynte dispensasjonar frå rekkefølgjekrav i planen vart gjeve i vedtaket av 30.6.2014.

Nabovarsling:

Tiltaket vart nabovarsla i samband med tidlegare innsendt søknad. Seim Bygg AS har søkt om fritak frå krav om nabovarsling av endringssøkanden med den grunngjeving at naboane sine interessar ikkje vert påverka av endringane. Administrasjonen er samd i dette. Dette måtte i so fall vere fasadeendringane som kunne gje grunnlang for å oppretthalde krav om ny nabovarsling, men etter ei vurdering av dei nye fasadeteikningane finn administrasjonen at endringane er så små at det ikkje er naudsynt med ny nabovarslingsrunde. Fritak vert difor gjeve med heimel i pbl § 21-3, andre ledd.

VURDERING:

Endringar i løyvet frå 30.6.2014:

Meland kommune har ikkje merknader til eigarskifte på eignedomen, jf skjøte tinglyst 8.9.2014 vedlagt søknaden. Omsøkte mindre fasadeendringar på bygninga endrar ikkje bygninga si karakter eller administrasjonen sine vurderingar av funksjon, utsjånad og estetikk, jf pbl §§ 29-1 – 29-4, og vedlagt nytt situasjonskart (uendra), samt fasade- og profildeikningar stempla godkjent 6.10.2014. Bygget skal oppførast og plasserast i samsvar med dette.

Det er søkt om følgjande nye/endra ansvarsrettar:

Føretak:	Godkjenningsområde:
Stendal VVS AS Org.nr 980 626 180 Sentral godkjenning	PRO, utv. stikkledning og sanitæranlegg (tkl 1) UTF, utv. stikkledning og sanitæranlegg (tkl 1)
Kjartan Aarhus Org.nr 985 312 141 Lokal godkjenning	UTF, grunn- og terrengarbeid (tkl 1)
Lindås kommune geodata AVD Org.nr 935 084 733 Lokal godkjenning	PRO, byggplassering (tkl 1) UTF, byggplassering, kontrollmåling (tkl 1)
Byggmester Terje Kleivdal Org.nr 954 702 308 Sentral godkjenning	KTR, våtrom og lutfetthet i bustad (tkl 1)
Seim Bygg AS Org.nr 984 330 324 Sentral godkjenning	SØK, (tkl 1) PRO, arkitektur og bygningsfysikk UTF, tømrerarbeid

Meland kommune legg til grunn at Seim Bygg AS, gjennom søknad om ansvarsrett for prosjektering av arkitektur og bygningsfysikk, òg har ansvar for prosjektering av uteareal og landskapsutforming samt

radonsikring. Dersom dette ikkje er riktig ber kommunen om at melding om dette vert gjeve til kommunen og at det vert ettersendt søknad om ansvarsrett for denne funksjonen. Det vert vidare vist til oppdatert gjennomføringsplan vedlagt søknaden. Kommunen gjer merksam på at det er ansvarleg søkjar sitt ansvar og sjå til at alle naudsynte oppgåver er belagt med ansvar, jf pbl § 23-4, jf SAK10 § 12-2.

Særskilt om tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsnett:

Som nemnd ovanfor har Meland kommune allereie gjeve løyve til tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsnett. Gebyr for tilkopling er betalt med kr 100 000 inkl mva. På det tidspunkt løyve vart gjeve, låg alle naudsynte erklæringar på plass, jf pbl §§ 27-1 – 27-4.

Meland kommune har i ettertid motteke merknader i saka frå Robert Sagstad og Bjørn Steffen Thorsen i brev og erklæring av høvesvis 14.8.2014 og 23.8.2014. Robert Sagstad har opplyst at han trekk tilbake erklæring av 4.10.2013 om aksept for tilkopling til «*mitt private anlegg for vann og avlaup*». Bjørn Steffen Thorsen har i sin erklæring uttalt at «*...alle avtaler inngått med Robert Sagstad, som spesifikt omhandler avtaler mellom gnr 23 bnr 522 og gnr 23 bnr 3, opphører, hvis det skjer endringer i eierforhold som utelukker Robert Sagstad å delta i videre prosesser*».

Kommuneadministrasjonen vurderer at dei mottekne merkandane gjeld privatrettslege konflikthar i samband med eigarskifte på eigedomen som i utgangspunktet er kommunen uvedkommande, jf pbl § 21-6. Bygginge- og tilkoplingsløyve var allereie gjeve og betalt for før eigarskifte. Godkjenning av nytt føretak med ansvar for prosjektering og utføring av tilkopling endrar ikkje dette. Nokon betydning for handsaminga av føreliggjande endringsøknad kan kommunen ikkje sjå at desse konflikthane har.

Det vert gjort merksam på at kommunen gjennom plan- og bygningslova § 27-3 har høve til å «*...tillate tilknytning til private vann- og avløpsanlegg...*», dersom dette skulle vise seg naudsynt og ei interesseavvegning tilseier at det vert gjort. Meland kommune har ikkje grunn til å gå inn i ei slik vurdering slik saka i dag er opplyst.

VEDTAK:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, godkjenner Meland kommune omsøkte endringar i søknad motteke 17.9.2014. Det vert vist til situasjonskart-, fasade- og planteikningar stempla godkjent 6.10.2014.

Endring og nye ansvarsrettar vert godkjent som omsøkt, jf ovanstående

Det vert elles vert vist til løyvet av 30.4.2014. Vilkår for igangsetting satt i vedtak av 30.6.2014 vert vurdert som oppfylt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon og føreliggjande vedtak»

Klagefrist, vidare handsaming mv:

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

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.

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 14/555.

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.

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.

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.

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
10.2.9	Delt handsaming, endringar i løyve	1	2 900,-
10.2.9	Godkjenning av ansvarsrett, lokal	2	5 800,-
	Totalt gebyr å betala		8 700,-

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

Klage på gebyr:

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

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:
RBE SØKNADER AS

Damsgårdveien 5160
219

LAKSEVÅG

Mottakere:
Seim Bygg AS

Nesbrekka 28

5912

SEIM