



H Sandvik AS  
Galteråsen 4  
5916 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 15/3042 - 16/11768

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

Dato:  
23.05.2016

## Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg til vertikaldelt tomannsbustad gbnr 188/722 Gjervik ytre

### Administrativt vedtak. Saknr: 227/16

**Tiltakshavar:** Torgeir Arne Lid og Jannicke Sangholt

**Ansvarleg søkjar:** H Sandvik AS

**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg med samla bruksareal (BRA) opplyst til om lag 69 m<sup>2</sup>. Samla utnyttingsgrad for Felt E; Såta område 7 er opplyst til 26,93 %.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense og grad av utnytting i gjeldande reguleringsplan.

Det vert elles vist til søknad motteken 19.08.2015 og supplert 07.01.2016. vedtak datert 30.03.16 og påfølgjande klagehandsaming.

Plan- og miljøutval gav i vedtak datert 27.04.16 medhald i klage på vedtak om avslag.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 27.04.16 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 innanfor det som i reguleringsplanen for Felt E Såta- planid. 1263-16051983 er definert som bustad-føremål.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er U =25 %.

---

#### 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



## Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense mot veg og grad av utnytting i gjeldande reguleringsplan.

Det er søknad motteke 19.08.2015 søkt om dispensasjon med slik grunngeving:

Det vert søkt om følgjande dispensasjon:
Det vert søkt om dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan for Såta E – felt 7. Vi ønskjer å byggje ut 3,5 m mot nordaust, og kjem då ca. ein halv meter utanfor byggegrensa fastsett i reguleringsplanen. Sjå teikning, vedlegg 1

Grunngeving for av vi ønskjer dispensasjon frå byggegrense:
<ul style="list-style-type: none"><li>• Det er berre i første høgda vi ønskjer å byggje lenger ut enn byggegrensa. Ved å gjere det på denne måten, unngår vi å byggje ut så mykje i andre høgda, noko som gjer at bygget blir mindre ruvande og tek derfor svært lite / ingen utsikt frå naboar.</li><li>• Den delen av tilbygget som går ut over byggegrensa vil delvis bli gravd ned, og vil knapt vere synleg frå gangvegen som går forbi tomta.</li><li>• Tomta vil etter eventuell påbygging framleis ha eit uteareal på ca 270 m<sup>2</sup>, der plen vil utgjere over 200 m<sup>2</sup></li><li>• Som kart i vedlegg 2 viser, er det fleire hus og garasjar som ligg lengre utanfor byggegrensa enn tilbygget vi ønskjer å setje opp.</li><li>• Familien vår på to vaksne, og tre born på fire, seks og åtte år, har blitt svært knytt til dette området. Borna går på skule og i barnehage i Knarvik. Ei eventuell utbygging vil gjere det mogeleg for oss å halde fram å bu her.</li></ul>

Det er i søknad motteke 07.01.2016 søkt om dispensasjon med slik grunngeving:

## SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ BYGGEGRENSE

Arbeida på eigedomen kan ikkje settast i gang før løyve frå kommunen er gjeve.

Tiltakshavar	Torgeir Arne Lid	Tlf.	48227093
Ansvarleg søkjar/utførande	H. Sandvik AS	Tlf.	97019.634
Byggeplassadresse	Oterdalen 66, 5914 Isdalstø	Gnr./bnr	188/722
Vegstrekning	Gnr. 188, Bnr. 531, 626	Stad	
Tiltaket ligg i område med reguleringsplan			
Nei <input type="checkbox"/> (Søknaden vert handsama hjå vegmynde).			
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Namn på planen: Felt: E. SÅTA, plan ID 1263-16051983 (Søknaden vert handsama hjå Byggesak).			

### Søknad om dispensasjon frå byggegrensa langs kommunal veg.

- Det vert søkt om dispensasjon frå byggegrense som er 15 m frå midt kommunal veg.
- Det vert søkt om dispensasjon frå byggegrense som er ca 4 m frå vegkant på regulert veg
- Vedlagt følgjer grunngeving for særleg grunn i samsvar med PBL§19-1.
- Naboar er varsla om at det er søkt om dispensasjon.
- Vedlagt følgjer vedlagt kart/skisse i målestokk 1:500, med påteikna målsett tiltak, som viser avkøyrsløse.

Kva tiltak dispensasjonen gjeld (garasje, tilbygg m.v.).	Tilbygg	..
Minste avstand frå planlagt bygg - til nabogrense mot veg	2,5	m
Minste avstand frå planlagt bygg - til midt kommunal veg	5,7	m

## SØKNAD OM DISPENSASJON

Gnr. 188 , Bnr. 722

i Lindås kommune

I h.t. Lov om planlegging og byggesaksbehandling  
av 27.juni 2008 nr. 71. Ajourført med endringer senest  
ved lov 08.mai 2009 nr. 27, delvis trådt i kraft 01.juliu 2009,  
søkes det herved om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene  
for felt : e Sæta , plan ID : 1263-16051983,  
for å kunne oppføre-tilbygg på eiendommen , med samlet BRA på 69m²

Lindås kommune har i brev av 11.11.2015 oppgitt at arealet i felt 7  
har et areal på ca. 16 916 m² , og at samlet BRA i dag er på 4486 m²,  
som gir en utnyttelse på 26,5 % ! - altså overskredet m/ 1,5% pr. d.d.

Med min prosjekterte utbygging vil U være 26,9 ,  
hvilket gir en økning på **kun 0,4 %**

Det kan vel tenkes at da reguleringsbestemmelsene ble skrevet tidlig på  
1980-tallet - så var ikke krav til P-plasser – og snuplasser medtatt i den  
oppgitte utnyttelsesgrad - som det er i den i dag benevnte : % TU ?  
Således anmoder jeg Lindås kommune om å innvilge søknaden, som kun  
gir en svært liten økning på utnyttelsesgraden.

## SØKNAD OM DISPENSASJON

Gnr. 188 , Bnr. 722

i Lindås kommune

I h.t. Lov om planlegging og byggesaksbehandling  
av 27.juni 2008 nr. 71. Ajourført med endringer senest  
ved lov 08.mai 2009 nr. 27, delvis trådt i kraft 01.juliu 2009,  
søkes det herved om dispensasjon TEK 10.

Det søkes nå om å oppføre et tilbygg til eksisterende bustad.

Det søkes om dispensasjon fra :

- § 12-2 Krav om tilgjengelig boenhet.
- § 13-2 Ventilasjon i boenhet
- § 13-12 Lys
- § 14-1 Generelle krav om energi.

Huset er ikke tilgjengelig for bevegelsehemmede i dag, da stue og kjøkken  
er i 2. etasje - og inngangsparti i 1. etasje.  
I underetasjen er det i dag 2 stk. soverom med en stor  
overliggende altan - som gir reduksjon av lysforholdene.  
Dette har vært godkjent ved husets godkjenning.  
Like forhold er det på flere av naboensene i strøket.  
Dette vil ikke endres ved den nå omsøkte forandring – og tilbygging.  
En total ombygging for å tilfredstille dagens forskriftskrav  
lar seg ikke utføre – og således søkes det om  
dispensasjoner fra de nevnte paragrafer i TEK 10.

Hele tilbygget oppføres etter energikravene i TEK 10 ,  
men trykktesting lar seg ikke utføre .

Denne dispensasjonssøknad er **ikke** nabovarslet ,  
da det ikke vil berøre naboer , men bare er et forhold mellom  
Søker/Tiltakshaver – og Lindås kommune.

### Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Dispensasjon frå regulert byggegrense har vore til uttale hjå Teknisk drift. Det ligg føre positiv uttale datert 08.01.16 dersom det vert stilt følgjande vilkår:

1. Minste avstand mellom tiltak (takutstikk) og grense mot veg skal vere minimum 2,5 meter. Minste avstand til midt kommunal veg vert då 5,7 meter.
2. Tiltaket skal vere plassert slik at siktsone i avkjørsle i sørvest og nordaust vert ivareteke ( jf. veglova § 40-43 med tilhøyrande regelverk og reguleringsføresegn for Felt E Såta §§ 23 og 24).
3. Teknisk drift fråseier seg alt ansvar for skader som oppstår på tiltak i samband med drift og vedlikehald av kommunal veg. Dersom skade oppstår på tiltak under drift og vedlikehand av veg, er dette kommunen uvedkommande. Tiltakshavar må sjølv sørge for og påkoste utbetring av desse.

### 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 17.11.2015, dagsett 07.01.2016.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gbnr. 188/723 har i dokument datert 31.07.2015 samtykka til at tiltaket kan plasserast inntil sams grense og 2,5 meter ut frå noverande yttervegg.

Avstand til offentleg gangveg er opplyst å vere 5,7 meter. Med omsyn til høgdeplassering så er omsøkt tiltak underordna eksisterande del av vertikaldelt 2-mannsbustad.

### Vatn og avløp (VA)

Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk.

### Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk.

### Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

### 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.

## **VURDERING**

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempane, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammor, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen, med omsyn til grad av utnytting, særleg lagt vekt på søkjar si vurdering, vidare er det i søknad opplyst at eigedommen etter gjennomføring av omsøkt tiltak vil ha 200 m<sup>2</sup> utehoppahaldsareal.

Med omsyn til regulert byggegrense har administrasjonen lagt særleg vekt på positiv uttale frå teknisk drift. Administrasjonen finn at reglane det vert søkt om dispensasjon frå ikkje vesentleg vert sett til side som følgje av tiltaket. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå grad av utnytting og regulert byggegrense i reguleringsplan Felt E Såta, område 7.

#### **Søknad om fråvik frå tekniske krav til byggverk**

I utgangspunktet skal også tilbygg, påbygg og bruksendring prosjekterast og utførast i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10), jf. pbl. § 29-5. Pbl § 31-2 opnar for unntak frå krava når det ikkje er økonomisk forsvarleg å oppfylla dei.

Omsøkt tiltak vert å rekne som tilbygg til eksisterande bustad. Tiltaket vert ikkje å rekne som hovudombygning, dagens tekniske krav til byggverk får ikkje anvending på eksisterande del av tomannsbustaden. Kommunen forstår søknad til å i hovudsak omhandle tilhøve i eksisterande del av bustaden.

I § 12-2 krav om tilgjenge bueining – kravet i 2.ledd gjeld for bueining i bustad med alle hovudfunksjonar på eit plan (soverom, kjøkken stue, bad og toalett. Bustaden har ikkje krav om tilgjengeleg bueining. Det er ikkje naudsynt å søkje om fråvik frå TEK10.

TEK § 13-2 krav i 1.-/2.- og 3. ledd vil ikkje få anvending i eksisterande del av bustaden, det er ikkje naudsynt å gje fråvik frå desse reglane. Krav i 4. ledd (Kjøkken, sanitærom og våtrom skal ha avtrekk med tilfredsstillande effektivitet) vil få anvending på eksisterande bad på grunnplanet samt i kjøkken, sanitærom og våtrom i tilbygget. Det vert ikkje gjeve fråvik frå krav til tilfredsstillande avtrekk.

TEK § 13-12 Krav om lys i rom for varig opphald. Vi forstår søknad om fråvik frå § 13-12 til å omhandle kjellarstove og sov 1 i eksisterande del av tomannsbustaden, vi legg søkjar si vurdering til grunn.

§ 14-1 Generelle krav om energi. Det er søkt om å fråvike § 14-1, det er vidare opplyst at heile tilbygget oppførast etter TEK10, men at trykktesting ikkje let seg gjennomføre. Vi forstår søknad til å omhandle krav

om trykktesting i samband med oppføring av tilbygget, kommunen gjev løyve til å fråvike krav om trykktesting då det ikkje vil vere gjennomførbart i eit tilbygg.

Kommunen legg til grunn til dels søkjar si utgreiing til grunn og finn å kunne fråvike reglane i TEK10 med omsyn til trykktesting, lys og energikrav i eksisterande del av bustaden. Kjøkken, sanitærrom og våtrom i tilbygg og eksisterande del av bustaden skal ha avtrekk med tilstrekkeleg effektivitet jf. TEK10 § 13-2, 4.ledd.

Vi føreset at tilbygget i øvrig stettar tekniske krav til byggverk jf. plan- og bygningslova § 29-5.

#### Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

#### Visuelle kvalitetar

Vurdert i klagehandsaming hjå Plan- og miljøutval 27.04.16.

#### **VEDTAK:**

**Grunngjeving av vedtaka går fram av saksutgreiinga.**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå grad av utnytting og regulert byggegrense i reguleringsplan Felt E Såta, område 7 for oppføring av tilbygg til del av vertikaldelt tomannsbustad på eigedom gbnr. 188/722. Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår:**

- 1. Minste avstand mellom tiltak (takutstikk) og grense mot veg skal vere minimum 2,5 meter. Minste avstand til midt kommunal veg vert då 5,7 meter.**
- 2. Tiltaket skal vere plassert slik at siktzone i avkjørsle i sørvest og nordaust vert ivareteke ( jf. veglova § 40-43 med tilhøyrande regelverk og reguleringsføresegn for Felt E Såta §§ 23 og 24).**
- 3. Teknisk drift fråseier seg alt ansvar for skader som oppstår på tiltak i samband med drift og vedlikehald av kommunal veg. Dersom skade oppstår på tiltak under drift og vedlikehand av veg, er dette kommunen uvedkommande. Tiltakshavar må sjølv sørge for og påkoste utbetring av desse.**

Det vert med heimel i pbl. § 31-2 gjeve fråvik frå om trykktesting av tilbygget samt lys- og energikrav i eksisterande del av tommandbustaden. Det vert ikkje gjeve fråvik frå TEK10 § 13-2, 4.ledd krav om tilstrekkeleg avtrekk i kjøkken, sanitærrom og våtrom i tilbygg og eksisterande del av tomannsbustaden.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a jf. pbl § 20-2 bokstav a og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av tilbygg til del av vertikaldelt tomannsbustad på eigedom gbnr. 188/722. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 17.11.2015, dagsett 07.01.2016 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.**

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	H Sandvik AS	989 482 920	S	1	Heile tiltaket
PRO	H Sandvik AS	989 482 920	S	1	Konstruksjonssikkerhet

	Byggmester Skare AS	995 081 954	S	1	Overordna ansvar for prosjektering
	Lindås Rør og Sanitær AS	935 347 920	S	1	Sanitæranlegg nytt bad i 1.etg tilbygg
<b>UTF</b>	H Sandvik AS	989 482 920	S	1	Plassøypete betongkonstruksjonar
	Byggmester Skare AS	995 081 954	S	1	Tømrerarbeid
	Lindås Rør og Sanitær AS	935 347 920	S	1	Sanitæranlegg nytt bad i 1.etg tilbygg

\*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 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.: 15/3042

### 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.

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik  
rådgjevar

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

**Kopi til:**

Torgeir Arne Lid og Jannicke Sangolt    Oterdalen 66    5914    ISDALSTØ

**Mottakarar:**

H Sandvik AS    Galteråsen 4    5916    ISDALSTØ