



Majo Eigedom AS  
Lindåsvegen 154  
5916 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 16/1435 - 16/20236

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

Dato:  
29.07.2016

## Løyve til etablering av einebustad gbnr 137/786 Alver

### Administrativt vedtak. Saknr: 382/16

**Tiltakshavar:** Leif Ketil Bognøy og Elisabeth Nordal  
**Ansvarleg søkjar:** Majo Eigedom AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

### Saksutgreiing:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 294 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 221 m<sup>2</sup>. Utnytingsgrad er opplyst til 38,7 % BYA. Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrslø og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 10.05.16, dialog i høve avkøyrslø og oppdatert situasjonskart datert 14.04.16, dagsett 07.07.16.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Mangerbua II med reguleringsendring/1263-200817 er definert som bustad-føremål.

- Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BYA.
- Gesimshøgde i høve gjennomsnittleg planert terreng er sett til 7 meter for bygningar med flatt tak.
- 2 parkeringsplassar for kvar bueining
- Minste uteopphaldsareal (MUA) skal være 100 m<sup>2</sup>. Terrasse og balkong vert rekna med i MUA.
- Terrengmurar skal ikkje vere høgare enn 1,5 meter utan at desse vert terrassert jf. føresegna § 3.2.

### Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.



### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå ekstern styresmakt. Saka vart sendt på intern høyring med omsyn til plassering av avkjørsle. Som følgje av høyringsuttale og dialog med ansvarleg søkjar vart plassering av avkjørsle justert.

### **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 14.04.16, dagsett 07.07.16.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2 meter i høve bustad og 0,7 meter i høve støttemur. Eigargar av gbnr. 137/538 har i dokument datert 20.04.16 samtykka til at einebustad og terrengmur kan plasserast inntil 0 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om største gesimshøgde på kote ca. + 42,9. Det er søkt om planeringshøgde underetasje på kote + 35,75 og hovedetasje på kote +38,75. Gesimshøgde i høve gjennomsnittleg planert terreng er opplyst til 6,2 meter.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 21.07.16 i sak nr. 16/1435.

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Eigedomen er ikkje sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Kommunen er kjent med at veg er under opparbeiding og at dek kan settast krav om sikring av tilkomst etter pbl § 18-2. Det må dokumenterast vegrett for gbnr. 137/786 over eigedom gbnr. 137/538 før arbeid på eigedomen tek til.

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Avkjørsle skal opparbeidast slik at den tilfredsstillar tekniske krav til geometrisk utforming av avkjørsler frå offentlig veg fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «almennelike regler om bygging og vedlikehald av avkjørsler frå offentlig veg, §§ 40-43 i veglova, samt vegnormal N100. Det vert mellom anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering under avkjørsle, 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. Siktsone skal til ein kvar tid haldast vedlike av eigar/brukarane av avkjørsle. Det er garasjeplass for 2 bilar integrert i bustaden.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, garasjeplassering 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 på vilkår. Då det ikkje er søkt om dispensasjon frå § 3.2 i føresegna legg kommunen til grunn at det ikkje vert ført opp murar på eigedomen som er høgare en 1,5 meter.

### **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.

### **Privatrettslege tilhøve**

Kommunen finn at rett til plassering av tiltaket er tilstrekkeleg dokumentert jf. pbl. § 21-6.

### **Tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen 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 kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

## **VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstava vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av einbustad med tilhøyrande anlegg på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket skal plasserast og opparbeidast som vist i situasjonsplan datert 14.04.16 dagsett 08.07.16 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Terrengmurar skal ikkje vere høgare enn 1,5 meter jf. føresegna § 3.2.
3. Avkjørsla skal opparbeidast slik at den tilfredsstillar tekniske krav til geometrisk utforming av avkjørslar frå offentleg veg fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehald av avkjørslar frå offentleg veg, §§ 40-43 i veglova, samt vegnormal N100.
4. Det må dokumenterast vegrett for gbnr. 137/786 over eigedom gbnr. 137/538 før arbeid på eigedomen tek til.
5. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 21.07.16, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.
6. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsla skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan og situasjonsplan datert 14.04.16 dagsett 08.07.16.

7. Godkjent ferdigmelding på tilkobling til offentlig VA anlegg skal ligge føre ved søknad om mellombels bruksløyve/ferdigattest.
8. Rekkefølgekrev i reguleringsplan skal være oppfylt før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest.
9. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

#### **Mynde**

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

#### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl. § 29 (1). 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, referer til saknr.: 16/1435**

#### **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.*

#### **Mellombels bruksløyve/Ferdigattest**

*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.*

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik  
rådgjevar

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

**Kopi til:**

Leif Ketil Bognøy og Elisabeth Nordal      Lønborglien 195      5039      BERGEN

**Mottakarar:**

Majo Eigedom AS      Lindåsvegen 154      5916      ISDALSTØ