



Seim Bygg AS  
Nesbrekka 28  
5912 SEIM

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/3534 - 14/15401

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

Dato:  
30.06.2014

## Løyve til tiltak og dispensasjon - oppføring av garasje på gbnr 169/7 Eikeland nordre.

**Administrativt vedtak. Saknr: 135/14**

**Tiltakshavar:** Leif Arne Risa  
**Ansvarleg søker:** Seim Bygg AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje på bebygd fritidseigedom på gbnr 169/7. Bebygd areal (BYA) er oppgitt til 48 m2 og bruksareal (BRA) er oppgitt til 43,7 m2. Utnyttingsgrad er opplyst til 11,8 % BYA. Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, der arealet er sett av til LNF-føremål med spreidd bustadbygging. Det vert elles vist til søknad motteke 14.04.2014.

#### Sakshandsamingsfrist

Søknaden vart mottatt 14.04.2014.

Det vart gitt dispensasjon frå byggjegrensa langs offentleg veg i skriv datert 25.06.2014.

Det er ikkje lovfesta tidsfrist for handsaming av saker som krev dispensasjon frå gjeldande plangrunnlag etter pbl. § 21-7.

#### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål med spreidd bustadbygging.

---

#### Post

postmotak@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



Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA.

### **Dispensasjon**

Omsøkte tiltak gjeld oppføring av garasje på fritidseigedom og treng følgjeleg dispensasjon frå gjeldande arealføremål.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

- At garasjen vert plassert utanfor siktsoner
- At det er opna for at det kan gjevast dispensasjon for mindre tiltak
- Det er mogleg å snu på eigen grunn
- At tiltaket er i tråd med intensjonen i § 5.7
- At fordelane ved å gje dispensasjon er vesentleg større enn ulempene

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune får vedtaket til klagevurdering.

### **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 25.03.2014.

Tiltaket er plassert innafor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 5 m frå midt veg. Vegstyresmakta har i vedtak datert 25.06.2014 gjeve dispensasjon til plassering av tiltaket slik at minste avstand mellom takutstikk og midt kommunal veg skal vera minimum 5 meter.

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

Tiltaket skal plasserast slik at tekniske krav til eiga avkjørsle, samt avkjørsle på gbnr 169/1, vert ivareteke, jf. skriv av 25.06.2014.

### **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

### 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 bestemmelsen det vert dispenserast frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, 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.

Omsøkte tiltak gjeld dispensasjon for oppføring av garasje på bebygd fritidseigedom i område avsett til LNF-føremål med spreidd bustadbygging. Arealet garasjen skal plasserast på er godkjend som parkeringsareal, arkivsak 2013/1213. At det no kjem garasje på dette arealet vil slik administrasjonen ser det ikkje medføre noko negativ verknad i høve vedteken arealbruk, eller at tiltaket kjem meir i strid med arealføremålet. Tiltaket er eit mindre tiltak etter pbl § 20-2 a), jf punkt 5.15 i føresegnene til planen, og er i samsvar bestemmelsane i punkt 5.14 i føresegnene til kommuneplanen når det gjeld utnytting av området.

Administrasjonen finn etter ei samla og konkret vurdering at omsøkte tiltak ikkje vil gje arealmessige følgjer eller at ei godkjenning kan medføre uheldig presedens og på den måten svekka kommuneplanen som styringsverktøy. Administrasjonen vurderer at fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene. Vilkåra for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Dispensasjon vert gitt slik omsøkt.

### Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Garasjen skal plasserast på planert areal oppgitt til kote 133,3. Mønehøgde er oppgitt til 5,28 m.

Vilkåra i gitt dispensasjon frå byggegrensa langs offentleg veg datert 25.06.2014 skal følgjast.

### Visuelle kvalitetar

Det ligg føre eiga vurdering av estetikk.

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

### Ansvarsrettar og tiltaksklasse

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

Føretaket **Seim Bygg AS**, org.nr. 984330324, har søkt ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK) og prosjekterande (PRO)**.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekkjer ansvarsområdet.

Tiltakshavar Leif Arne Risa har søkt ansvarsrett som **sjølvbyggjar** etter SAK § 6-8 som utførande for oppføring av garasjen.

Tiltakshavar har etter kommunen si vurdering sannsynleggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.

#### 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 eller dei omsyna den skal ivareta.

#### VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 11-6 (kommuneplanen) for oppføring av garasje på gbnr 169/7 i samsvar med søknad mottatt 14.04.2014.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av garasje i samsvar med søknad mottatt 14.04.2014 og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 25.03.2014 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
3. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår sett i vedtak med løyve til dispensasjon frå byggjegransa langs veg datert 25.06.2014.

Det vert presisert at godkjenninga berre gjeld omsøkte garasje. Det er ikkje tatt stilling til andre tiltak som er vist på situasjonsplanen i denne saka. Andre godkjende tiltak kjem fram av arkivsak 2013/1213.

Med heimel i Forskrift om saksbehandling i byggesak § 6-8 godkjenner kommunen søknad om ansvarsrett som sjølvbyggjar for Leif Arne Risa for ansvarsområdet betong- og tømrrarbeid.

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	Seim Bygg AS	984330324	S	1	Ansvarleg søkar
PRO	Seim Bygg AS	984330324	S	1	Overordna ansvar for prosjektering
UTF	Leif Arne Risa Personleg ansvar			1	Betongarbeid Tømrrarbeid

\*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 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.: 14/3534.

## 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:

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
3. Avkjørsle til offentleg veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
4. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
5. 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
9.1.3	Dispensasjon som gjeld arealføremålet LNF for mindre tiltak på bygd eigedom	1	Kr 3 200,-
10.2.6	Basisgebyr andre bygningar, konstruksjonar og anlegg – garasje	1	Kr 3 700,-
10.2.9a	Godkjenning av ansvarsrett – føretak med sentral godkjenning	1	Kr 1 000,-
10.2.9c	Godkjenning av ansvarsrett – personleg godkjenning	1	Kr 2 500,-
	Totalt gebyr å betala		Kr 10 400,-

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 grunngeven.

Med helsing

Siril Therese Sylta  
konst. fagleiar

Anne Lise Molvik  
rådgjevar

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

## Kopi til:

Leif Arne Risa	Skjersundvegen 21	4250	KOPERVIK
Fylkesmannen i Hordaland	Pb 7310	5020	BERGEN
Hordaland Fylkeskommune	Pb 7900	5020	BERGEN

**Mottakarar:**  
Seim Bygg AS

Nesbrekka 28

5912

SEIM