



Kålås & Sønn Byggevarehandel AS  
Sauvågen 83  
5915 HJELMÅS

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/2113 - 15/9290

Saksbehandlar:  
Ingrid Bjørge Pedersen  
Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:  
28.04.2015

## Løyve til riving av eksisterande fritidsbustad og etablering av ny fritidsbustad på gbnr 11/64 og 85 Hølleland

**Administrativt vedtak. Saknr: 157/15**

**Tiltakshavar:** Kålås & Sønn Byggevarehandel AS

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

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 103,7m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 6,94m<sup>2</sup>.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid og støttemurar.

Det vert elles vist til søknad motteken 16.02.2015.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som fritidsbusetnad .

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

Dispensasjon

Det er i vedtak datert 20.03.2014 gjeve dispensasjon rå plankravet i kommuneplanens arealdel og byggegrense i mot sjø.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr. 11 bnr. 60 ved brev av 08.03.2015:

«..har merknad til at terrasse/altan kommer nærmere grensen enn tidligere og pga slik landskapet er der vil dette medføre sjenerende innsyn til vår eigedom. Vi ønsker terrassen mot vår eigedom gnr. 11 Bnr. 60 holdes på same avstand og høyde frå grensen som den eksisterende altanen. Eller ikkje nærmere 4 meter grensen.»

---

#### 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

DER DRAUMAR BLIR RØYNDOM



Tiltakshavar har kommentert nabomerknad ved brev datert 11.03.2015. Tiltakshavar opplyser at: «Vi meiner at omsøkte terrasse ikkje er til noko særlig sjenanse for nabo. Horisontal avstand mellom nabo-hytte og terrasse er nærmere 30 m og høgdeforskjellen mellom hytte og terrasse er ca 12 m. Hytta til 11/60 ligg ikkje rett framfor 11/64 og 85, slik at ein vil ikkje sjå rett ned på hytte 11/60. Vi meiner at 11/60 må kunne akseptere at andre hytter vil ha delvis innsyn til deira eigedom/hytte.»

Administrasjonens vurdering .

Avstand mellom omsøkte terrasse og nabogrense til 11/60 er opplyst til å vere 3 meter. Plan – og bygningslova § 29-4 opner opp for at kommunen kan godkjenne bygg eller konstruksjoner nærmere 4 meter i frå nabogrense, dersom a) eier(fester) av naboeiensommen har gitt skriftlig samtykke eller b) ved oppføring av garasje, uthus og liknende mindre tiltak.

Det som må vurderast i denne saka er om omsøkte terrasse kan vurderast som eit mindre tiltak og om omsyna til nabo er ivareteke dersom kommunen godkjenn tiltak nærmere nabotomt enn 4 meter.

Omsøkte terrasse er på 24,2 m<sup>2</sup>. I så måte er det eit mindre tiltak enn garasjer. Terrassen er bygd opp med tørrmur med eit glassrekkverk. Terrassen fremtrer som større enn dersom den hadde vore frittstående, men den gjer ei heilskaplig framtoning til det resterande bygget.

Bygget ligg med ei avstand i frå fritidsbustad på nabotomt på nærmere 30m ifølge søknadsopplysning og med ei høgdeforskjell på ca 12 m. Sikring mot brannspredning til rundtliggende bygninger er difor ikkje ei utfordring i denne saka.

Den delen av nabotomta gbnr 11/60 som grenser til omsøkte tomt er kuppert og vurderast som ikkje nyttbar til større tiltak.

Administrasjonen vurderer det difor slik at omsøkte terrasse knytt til fritidsbustaden kan godkjennast som omsøkt, da vilkår i pbl § 29-4 b i denne saka er oppfylt.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 16.02.2015.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 3 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 15,4 og mønehøgde på kote ca. + 20,7. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 14,3.

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 utsleppsløyve. Utsleppsløyve gjeld slamavskiljer.

Terrenghandsaming

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

Tiltakshavar 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.

#### Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

#### Dispensasjon

Det er i vedtak saknr 26/14 datert 20.03.2014 gjeve dispensasjon i frå § 1.1 i arealdelen av kommuneplanen, vedkomande krav til utarbeiding av reguleringsplan samt dispensasjon frå pbl § 1-8 vedkomande byggeforbod innafor 100-metersbelte mot sjø.

#### Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

#### 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.

#### Ansvar og ansvarsretter:

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) / 23-6 (UTF) gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

Funksjon	Føretak	Org.nr	L/S*	Tilt.K	Ansvarsområde
SØK	Kålås & Sønn Byggevarehandel AS	940215897	S	1	Ansvarleg søker
PRO	Akasia	998880343	S	1	Arkitekturprosjektering
PRO	SH Oppmåling AS	913864344	S	1	Prosjektering plassering av bygg
UTF	SH Oppmåling AS	913864344	S	1	Plassering utstikking/innmåling av bygg
PRO	Kålås & Sønn Byggevarehandel AS	940215897	S	1	Tømrerarbeid
PRO/UTF	Hella Betong AS	912653722	L	1	Ringmur, gulvstøp
PRO/UTF	Hella Betong AS	912653722	L	1	Våtrom, membranarbeid
PRO/UTF	Hella Betong AS	912653722	L	1	Pipe/ildsted
PRO/UTF	Hella Betong AS	912653722	L	1	Radon
PRO	Hjelmås VVS AS	988410586	S	1	Sanitæranlegg med tilhørende ledningsnett
UTF	Hjelmås VVS AS	988410586	S	1	Sanitær med

					tilhørende ledningsnett
UTF	Trine og Jan Tore Strømme		L	1	Selvbygger v/riving av eksisterande hytte
PRO	Gunnar Stusdal Maskin	969474379	L	1	Grunnarbeid
UTF	Gunnar Stusdal Maskin	969474379	L	1	Grunnarbeid
UTF	Bygg-Service Helge Færø	971229292	S	1	Tømrrerarbeid

\*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.

#### VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a vert det gjeve løyve til etablering av ny fritidsbutad.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 e vert det gjeve løyve til riving av eksisterande fritidsbustad. på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 16.02.2015 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.

#### 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.

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.: 14/2113

#### Ansvar

*Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar 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 tiltakshavar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. 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 tiltakshavar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande ligge føre:

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

### 1. 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	500
10.2.1	Riving av fritidsbustad	1	13.700
10.2.1	Oppføring av ny fritidsbustad	1	13.700
10.2.9	Godkjenning av ansvarsrett der det ligg føre sentral godkjenning	4	4.000
10.2.9	Godkjenning av ansvarsrett der det ikkje ligg føre sentral godkjenning	2	5.000
	Totalt gebyr å betala		36.900

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

Tor Hegle  
einingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen  
rådgjevar

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

**Kopi til:**

Trine og Jan Tore Strømme

Geitevikja 16

5353

STRAUME

**Mottakarar:**

Kåls & Sønn Byggevarehandel AS

Sauvågen 83

5915

HJELMÅS