



Lars Ludvig Eidsnes  
Vestre Håbakken 11  
4345 BRYNE

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/4973 - 15/24839

Saksbehandlar:  
Kristin Nielsen  
kristin.nielsen@lindas.kommune.no

Dato:  
09.07.2015

## Dispensasjon, rammeløyve og igangsettingsløyve for delar av tiltaket - gbnr 215/19 Eidsnes ytre

**Administrativt vedtak. Saknr: 309/15**

**Tiltakshavar:** Lars Ludvig Eidsnes  
**Ansvarleg søkjar:** Lars Ludvig Eidsnes  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av nyare tilbygg til eksisterande einebustad, riving av uthus, oppføring av nytt tilbygg med terrasse og oppføring av garasje. Nytt bruksareal (BRA) er opplyst til å vere 70,1 m<sup>2</sup> og totalt BRA er opplyst til å vere 220,1 m<sup>2</sup>. Bygd areal (BYA) totalt 176,5 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 12 % BYA.

Søknaden omfattar også grunn- og terrengarbeid, opparbeiding av ny avkjørsle og parkering.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen og dispensasjon frå byggegrense mot fylkesveg.

Det vert elles vist til søknad motteke 02.03.2015 og supplert 29.06.2015 og 03.07.2015.

#### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då den var mottatt. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar 25.06.2015. Dokumentasjon vart motteke frå tiltakshavar 29.06.2015 og 03.07.2015.

Søknaden var komplett og klar for handsaming same dato. Etter pbl. § 21-7 første ledd jf. SAK 10 § 7-2 er det ikkje lovfesta frist for sakshandsaming av søknadar som gjeld dispensasjon frå gjeldande plangrunnlag.



## Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål, omsynssone landbruk.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er ikkje oppgitt.

## Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon for to tilhøve:

1. Frå LNF-føremålet i kommuneplanens arealdel, omsynssone landbruk.

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngeving:

*«Tomta vart fraskilt frå gard garnr, 215 br 5 i 1937-38. Har fungert som eigen tomt fra den tida. Tomta er forholdsvis bratt. Søker difor disp frå LNF til å bygge påbygg, og bygge ute bod om til garasje.»*

2. Frå avstandskravet på 15 meter til vegmidte fylkesveg 393:

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngeving:

*«Huset ble bygget i 1938. Husa var då ofte sett nærst veggen. Det var gjord eit påbygg på huset i 1979, (ny inngang og nytt bad i 2 etg. Avstand til midt på veg ca. 8,5 meter. Med at dette vert reve, og nytt påbygg på nordvestsida av huset, vil avstanden være ca. 10 meter til senter på veg. Sikta på fylkesvegen vil derfor være betre, med endringane. Søkjer difor om å få utføra endringane.»*

## Uttale frå anna styresmakt

Tiltakshavar har henta inn uttale frå Statens vegvesen, datert 27.02.2015. I dette dokumentet gir dei dispensasjon, men det er kommunen som skal gi dispensasjon frå byggegrense som er fastsett i plan. Vi må difor sjå på deira dokument som ein uttale:

*«(...) Eksisterende bolig med tilbygg mot fylkesvegen ligger 8,5 meter fra senterlinjen på fylkesveg 393. Det søkes nå om rivning av tilbygget og bygging av nytt tilbygg mot nordvestsiden av boligen slik at ny avstand til fylkesvegen blir 10 meter. Ny garasje vil ligge ca. 20 meter fra senterlinjen på fylkesvegen.*

*Statens vegvesen har vurdert søknaden ut fra at det gjelder en bebygget eiendom med en eksisterende bolig. Vi er enig i at forholdet blir noe bedre selv om boligen ligger nærmere veggen enn det som ville kunne bli gitt tillatelse til etter gjeldende normalkrav. Garasjen/uteboden ligger på baksiden av boligen og vil ikke være til ulempe for drift og vedlikehold av fylkesvegen.*

*Med dette som bakgrunn git Statens vegvesen dispensasjon etter Veglovens §29 og 30 for oppføring av nytt tilbygg til eksisterende bolig i en avstand på minimum 10 meter fra senterlinjen på fylkesvegen. For garasje/utebod gis dispensasjon i en avstand på minimum 20 meter fra samme veg.»*

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet 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.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3, med unntak av legging av vass- og avløpsledning. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo for det som er nabovarsla, og i medhald av reglane i pbl. § 21-3 andre ledd vert det gjeve fritak for varsling til eigarane av naboeigedomane for vass- og avløpsledning då ein finn at deira interesser ikkje vert råka av arbeidet.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplanen som vart sendt inn 29.06.2015.

Tiltaket er plassert innafor byggegrense i plan, med unntak av avstand til fylkesveg 393. Vegstyresmakta har i vedtak datert 27.02.2015 gjeve dispensasjon til plassering 10 meter frå offentleg veg.

Det er søkt om topp golv på same koter som for eksisterande bygg. Det er også søkt om mønehøgde på same kote som for eksisterande bygg. Den nye garasjen som plasserast på same sted som det i dag står eit uthus, får høgare mønehøgde enn uthuset grunna krav til takvinkel for garasjen som er i tråd med bustadhuset sin takvinkel.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avløp.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til det kommunale vassverket den 22.06.2015. Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i vedtak datert 06.07.2015. Utsleppsløyve gjeld utskifting av eksisterande slamavskiljar og tilkopling til eksisterande sjøleiding.

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

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

To førehandstilsagn om avkjørsle til offentleg veg ligg føre frå Statens vegvesen, datert 26.05.2014 og 21.04.2015.

Søknaden inneheld tilstrekkeleg dokumentasjon til å kunne handsamast også som søknad om å legge avkjørsle og veg over gnr. 215 bnr. 5. For ordens skuld: det er kommunen som gir løyve til opparbeiding av avkjørsle mot fylkesveg, på bakgrunn av Statens vegvesen sitt førehandstilsagn.

Det er lagt føre dokumentasjon som syner at tiltakshavar har rett til å leggje avkjørsle/veg frå fylkesveg over gnr. 215 bnr. 5. Denne retten må vere tinglyst før det kan gjevast midlertidig bruksløyve eller ferdigattest.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, parkering, garasje plassering 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at det eksisterande tilbygget som er søkt rive vart oppført i 1979. Det er også opplyst at vindauga vil tilbakeførast til utforminga dei hadde då huset vart bygd i 1938.

#### **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.

#### **Oppdeling av søknad**

Det er søkt om løyve i eitt trinn. I uttale frå Statens vegvesen datert 26.05.2014, er det sett krav om at kommunen ikkje skal gje igangsettingsløyve utover naudsynt grunn- og murarbeid før endeleg godkjent avkøyrsløyve frå Statens vegvesen føreligg. Etter telefonsamtale med tiltakshavar 06.07.2015 er det avklart at vi deler opp søknaden og gir ramme- og delvis igangsettingsløyve i første omgang og igangsettingsløyve for resten av tiltaket når kravet frå Statens vegvesen er stetta.

#### **Til informasjon**

Så langt vi kan sjå går fram av søknaden at det kun er søkt om ei bueining. Om del av bustad skal leigast ut, vil vi gjere merksam på at det må søkast om bruksendring, dvs. etablering av brukseining nr. 2. Det må eventuelt bli gitt løyve frå Statens vegvesen til utvida bruk av avkøyrsløye til fylkesvegen. Det må søkast om utvida bruk av vatn og avløp. Vi vil også minne om at det er krav om eigen sportsbod og innvendig bod for ein eventuell utleiedel.

#### **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 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 samheng 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.

Tiltakshavar har henta inn uttale frå Statens vegvesen, datert 27.02.2015. I dette dokumentet gir dei dispensasjon, men det er kommunen som skal gi dispensasjon frå byggegrense som er fastsett i plan. Vi må difor sjå på deira dokument som ein uttale. Vi legg særleg vekt på deira positive innstilling som grunn for å gje dispensasjon frå byggegrense mot fylkesveg fastsatt i kommuneplanen. Kommunen legg også sterk vekt på at det er ein eksisterande bustad her, og at verken garasjen eller tilbygget vil bli plassert nærmare fylkesvegen enn bygningsmassen som ligg der i dag.

Eigedomen ligg i LNF-føremål, omsynssone landbruk. Omsynet bak landbruksføremålet er å unngå nedbygging og oppdeling av store, samanhengande areal med dyrka eller dyrkbar mark av høg kvalitet. Det er også meint å sikre at ein tek vare på landbrukseigedomar og sikre jordbruksareal og –ressursar. Eigedomen vart fråskilt frå eit gardsbruk i 1937 og bygningen har vore bustadhus sidan dette. Området av eigedomen som bygningane ligg på er ikkje merkt som dyrka eller dyrkbar jord.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på uttalen frå Statens vegvesen om bygging innanfor byggegrense mot fylkesveg. Vi har også langt særleg vekt på at arealet ikkje vil bygge ned eller gå ut over eksisterande dyrka jord.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå både avstandskravet til fylkesveg og frå bygging i område sett av til LNF-føremål.

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **Visuelle kvalitetar**

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.

Søknaden omfattar vindusutforming i same stil som bustadhuset hadde då det var nytt i ca. 1938, samt tilbygg og garasje i same formspråk. Vi ser på tilbakeføringa av vindauga som positivt, då det i dag kun gjenstår to av dei opphavlege vindauga. Vi ser også på det som ein føremon at garasjen får tilnærma lik takvinkel som det eksisterande bustadhuset og eit formspråk som står i stil til dette.

### **Privatrettslege tilhøve**

Det ligg føre dokumentasjon som syner at tiltakshavar har rett til å leggje avkøyrsla frå eigedomen sin til fylkesveg 393 på gbnr. 215/5. Kommunen legg denne informasjonen til grunn.

### **Ansvarsrettar og tiltaksklasse**

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

Tiltakshavar **Lars Ludvig Eidsnes** har søkt ansvarsrett som **sjølvbyggjar** etter SAK § 6-8 av eigen bustad/fritidsbustad. 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.

## VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og frå avstandskrav til fylkesveg for oppføring av tilbygg til einebustad, garasje og opparbeiding av endra avkøyrsløye til offentleg veg.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a vert det gjeve rammeløyve for oppføring av tilbygg til einebustad, garasje og opparbeiding av endra avkøyrsløye til offentleg veg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan sendt inn 29.06.2015 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 22.06.2015, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
3. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve datert 06.07.2015, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Avkøyrsløye skal opparbeidast i samsvar med førehandstilssegn frå Statens vegvesen datert 26.05.2015 og 21.04.2015.
5. Det kan ikkje bli gitt igangsettingsløyve for arbeid utover grunn- og murarbeid før det ligg føre godkjenning frå Statens vegvesen som syner at avkøyrsløye frå fylkesveg 393 er bygd i tråd med deira krav, jf. fråsegn datert 26.05.2014.
6. Dokumentet som syner rettigheit til å legge avkøyrsløye til fylkesveg over gnr. 215 bnr. 5 må vere tinglyst før blir gitt midlertidig bruksløyve eller ferdigattest.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a vert det gjeve løyve til igangsetting av avkøyrsløye mot fylkesveg, samt grunn- og murarbeid for tilbygg og garasje på følgjande vilkår:

1. Rammeløyvet med vilkår gjeld for tiltaket.

Med heimel i Forskrift om saksbehandling i byggesak § 6-8 gjev kommunen godkjenning på søknad om ansvarsrett som sjølvbyggjar for Lars Ludvig Eidsnes for ansvarsområdet både som prosjekterande og utførande for tømmer og betong, alt i tiltaksklasse 1.

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.K L.	ANSVAR SOMRÅDE
KTR	Majo Eigedom AS	986 462 929	S	1	Kontroll av våtrom i bolig

--	--	--	--	--	--

\*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 reisas 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.: 14/4973

### **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 leggast 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 byggeverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

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

- Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
- Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
- Avkjørsle til offentleg veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
- 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
9.1.2	Dispensasjon som gjeld arealformål i plan	1 x 8 400,-	Kr 8 400,-
9.1.5	Andre dispensasjonar plan	1 x 8 400,-	Kr 8 400,-
10.2.1	Basisgebyr tilbygg + riving	1 x 13 700,-	Kr 13 700,-
10.2.9	Godkjenning av ansvarsrett, sentral godkjenning	1 x 1 000,-	Kr 1 000,-
	<b>Totalt gebyr å betala</b>		<b>Kr 31 500,-</b>

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 grunngjeven.

Med helsing

Tor Hegle  
avdelingsleiar

Kristin Nielsen  
rådgjevar

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

### Kopi til:

Statens Vegvesen  
Fylkesmannen i Hordaland

Askedalen 4  
Postboks 7310

6863  
5020

LEIKANGER  
Bergen



**Mottakarar:**

Lars Ludvig Eidsnes

Vestre Håbakken 4345  
11

BRYNE