



Majo Eigedom AS  
Lindåsvegen 154  
5914 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 15/2752 - 15/25837

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

Dato:  
19.08.2015

## Løyve til tiltak - tilbygg til bustad på gbnr 165/6 Hjelmtveit.

**Administrativt vedtak. Saknr: 343/15**

**Tiltakshavar:** Torgeir Myking Veland  
**Ansvarleg søker:** Majo Eigedom AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av 2 tilbygg til bustad og fasadeendring. Tilbygga si grunnflate har ein storleik på 3,4 m<sup>2</sup> og 31 m<sup>2</sup>. Samla bruksareal (BRA) er opplyst til å vera ca. 58 m<sup>2</sup>. Utnytingsgrada er opplyst til 21,3 % BRA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå kommuneplanen og søknad om unntak frå TEK 10 for eksisterande bygg, jf pbl § 31-2.

Det vert elles vist til søknad motteke 05.07.2015.

#### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 05.07.2015 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

#### Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål.

#### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel.  
Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:



Søknad om dispensasjon for gnr 165 bnr 6 i Lindås kommune fra Inf til bolig.

Eiendommen er utskilt fra bnr 4 som omkranser hele tomten.

Særlige grunner for dispensasjon:

Arealbruken på denne eiendommen har vært bolig siden slutten av 1960 tallet, og dispensasjonen gjelder kun tilbygg på eksisterende bolig. For att hjemmelshavere på eiendommen skal kunne fortsette å bo der, må huset utvides, slik att det tilfredstiller dagens krav til bolig, og familiens størrelse.

Tomten ligger i skrått terreng, og det har ikke vært drevet jordbruk på denne eiendommen etter att bolighuset ble oppført.

Avkjørsel: Tiltaket gir ingen endring i forhold til veg og avkjørsel.

Vann og avløp: Boligen har idag privat borehull, og egen slamavskiller. Det er også vannklosett og bad i dagens bolig, slik att dette blir uforandret i forhold til dagens situasjon.

Vi meiner att fordelene med å gi dispensasjon i denne saken er klart større ulempene, og att bygging på denne tomten befester arealbruken gjennom de siste 40 – 50 år.

#### **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 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 23.04.2015.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,65 meter.

#### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen har privat vassforsyning og avlaupsløysing. Omsøkte tiltak medfører inga endring av eksisterande situasjon.

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

Eigedomen er sikra atkomst til privat veg. Omsøkte tiltak medfører inga endring i høve eksisterande situasjon.

#### **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. Det er søkt om fråvik frå TEK 10 for eksisterande bygg:

Søknad om fravik fra tek 10, for eksisterende bygning. Jmf PLB § 31-2 Tiltak på eksisterende byggverk.

Begrunnelsen for søknad er at eksisterende bygning er ca 45 år gammel, og att det derfor vil medføre uforholdsmessige kostnader å tilpasse boligen til nye tekniske krav.

### **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 vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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 vera ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsøkte tiltak gjeld tilbygg til eksisterande bustad. Tilbygget er av moderat storleik. Utnyttingsgrada vert på 21 % BRA etter utbygging. Bruken av eigedommen vert ikkje endra som følgje av omsøkte tiltak. Tilhøva kring veg, vatn og avlaup vert som tidlegare.

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.

Administrasjonen kan, etter ei samla vurdering, ikkje sjå at omsøkte tiltak vil gje negative verknader for omgjevnadane eller dei omsyna LNF-føremålet skal ivareta. Fordelane vert vurdert større enn ulempe. Dispensasjon vert gitt som omsøkt.

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **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**

Omsøkte tiltak berører berre tiltakshavar sin eigedom og er ikkje avhengig av privatrettslege avtalar.

### **Fråvik frå TEK 10.**

Administrasjonen legg søkjar si utgreiing til grunn og finn å kunne gje unntak frå bestemmelsane i TEK10 for eksisterande bygg.

### **Ansvarsrettar og tiltaksklasse**

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

Føretaket **Majo Eigedom AS**, org.nr. 986 462 929, har søkt ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK)**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Majo Eigedom AS**, org.nr. 986 462 929, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for grunnmur og fundament, tømrrar- og våtromsarbeid og ventilasjon**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Stendal VVS AS**, org.nr. 980 626 180, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for sanitæranlegg i nytt bad**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Majo Eigedom AS**, org.nr. 986 462 929, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) for betongarbeidet og tømrrarbeidet inkludert våtrom**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Stendal VVS AS**, org.nr. 980 626 180, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UT for sanitæranlegg i nytt bad**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Alversund Maskinstasjon AS**, org.nr. 937 664 044, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande for grave-, bore- og sprengearbeidet**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Villanger & Sønner AS**, org.nr. 925 580 376, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde **kontroll (KTR) av våtrom**. Føretaket har erklært å vere juridisk og økonomisk uavhengig det føretaket som utfører arbeidet. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

## VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen) for oppføring av tilbygg til bustad og fasadeendring i samsvar med søknad mottatt 05.07.2015.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av tilbygg til bustad og fasadeendring i samsvar med søknad mottatt 05.07.2015 og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.04.2015, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1, jf SAK § 9-3.
3. Det vert gitt unntak frå pbl § 31-2 for eksisterande bygg.

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	Majo Eigedom AS	986 462 929	S	1	Ansvarleg søkjar
PRO	Majo Eigedom AS	986 462 929	S	1	Estetisk utforming Grunnmur og fundament Tømrar- og våtromsarbeid Ventilasjon
PRO	Stendal VVS AS	980 626 180	S	1	Sanitæranlegg i nytt bad
UTF	Majo Eigedom AS	986 462 929	S	1	Betongarbeid Tømrararbeid inkl. våtromsarbeid
UTF	Stendal VVS AS	980 626 180	S	1	Sanitæranlegg i nytt bad
UTF	Alversund Maskinstasjon AS	937 664 044	S	1	Graving, boring, sprenging
KTR	Villanger & Sønner AS	925 580 376	S	1	Kontroll av våtrom

\*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 høvet til å klage på vedtaket vera nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vera tilgjengeleg på byggeplassen. Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 15/2752

### **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.

### **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 visa 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 senda oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfesta 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 identifisera attståande arbeid, stadfesta at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og setja 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:

- 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
6.1	Bruk av kartbasis	1	Kr 500,-
9.1.2	Dispensasjon som gjeld arealføremål i plan	1	Kr 8 400,-

10.2.5	Basisgebyr konstruksjonar og anlegg	1	Kr 10 000,-
	Totalt gebyr å betala		<b>Kr 18 900,-</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 klaga 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. Klagen skal vera grunngjeven.

Med helsing

Tor Hegle  
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik  
rådgjevar

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

### Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland, Torgeir Myking Veland	Hjelmtveitvegen 94	5912	SEIM
---	--------------------	------	------

### Mottakarar:

Majo Eigedom AS	Lindåsvegen 154	5914	ISDALSTØ
-----------------	-----------------	------	----------