



Seim Bygg  
Nesbrekka 28  
5912 SEIM

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/6740 - 15/27185

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

Dato:  
01.09.2015

## Løyve til tiltak og dispensasjon - oppføring av fritidsbustad på gbnr 129/14 .

**Administrativt vedtak. Saknr: 366/15**

**Tiltakshavar: Ivar Skippervold**  
**Ansvarleg søkjar: 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 fritidshus med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 64,5 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 61 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 2,6 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, anlegg for vatn og avlaup, opparbeiding av avkjørsle, interne vegar og parkering.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå det generelle plankravet i punkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen.

Det vert elles vist til søknad motteke 06.05.2015 supplert 16.07.2015 og 04.08.2015.

#### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var mottatt. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 18.06.2015 og 31.07.2015.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 16.07.2015 og 04.08.2015.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 04.08.2015 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

---

#### 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



### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde for fritidsbustadar. Tiltaket er omfatta av det generelle plankravet i punkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen og krev følgeleg dispensasjon frå denne bestemmelsen før tiltaket kan godkjennast.

### Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

VI SØKER DISPENSASJON FRÅ AREALDELEN I KOMMUNEPLAN 2011-2023 FOR LINDÅS KOMMUNE PUNKT 1.1. I FØRESEGNER OM AT TILTAKET I AREAL SOM ER AVSAT TIL BYGGEOMRÅDE SKAL INN GÅ I REGULERINGSPLAN.

VI MENER DET VIL VÆRE SVÆRT FORDYRENDE OG TID KREVENDE Å MÅTTE LAGE EN REGULERINGSPLAN FOR BYGGING AV DENNE ENKLE HYTTEN.

VI MENER PBL § 19-2 ÅPNER FOR AT DET ~~SKA~~ KAN GIS DISPENSASJON FRÅ FORMÅLSBESTEMELSENE (PBL § 1-1) I DENNE SAKEN BLI IKKE HENSYNENE BAK BESTEMMELSEN VESENTLIG TILSIDE SATT.

VÅR KLARE OPPFATTNING ER AT FORDELING VED Å GI DISPENSASJON ER KLART STØRRE EN ULEMPENE.

### Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknaden 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 føre merknader frå eigar av gbnr 129/10 og 129/13 i skriv datert 11.03.2015. Merknadane gjeld ivaretagelse av rett til adkomst for gbnr 129/10 og 13, ivaretagelse av drikkevasskjelde for gbnr 129/10 og 13 på omsøkte eigedom ved etablering av avlaupsanlegg, biloppstillingsplass langs vegen inn mot omsøkte eigedom, fortøyingsmast plassert på omsøkte eigedom og at BKK sitt luftspenn fram til gbnr 129/10 og 13 går over eigedomen. Det vert vist til nabomerknaden i sin heilskap.

Ansvarleg søker/tiltakshavar har kommentert nabomerknad ved skriv datert 13.03.2015. I tilsvaret vert det gjort greie for at rettigheit til adkomst og brønn skal oppretthaldast og at omsyn til vatn og avlaup slik skildra, vil verta ivaretatt. Andre tilhøve er også kommentert, men vert ikkje referert då dei er av meir privatrettsleg karakter.

## **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 04.08.2015.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 9,5meter.

Vegstyresmakta har i vedtak datert 03.10.2014 gjeve dispensasjon til plassering av fritidsbustaden med ein avstand på 12,5 meter frå midt kommunal veg.

Omsøkt plassering av slamavskiljar og sandfiltergrøft er også plassert i strid med byggjegrensa, men er ikkje tatt med i søknaden om dispensasjon. Teknisk drift uttalar munnleg at det er pårekeleg at dispensasjon vert gitt. Det vert sett vilkår om at dispensasjon skal liggja føre før arbeidet vert starta opp.

Det er søkt om ferdig golv på kote ca. 14,0 meter. Mønehøgda er oppgitt til 5,9 meter.

Planeringshøgda går fram av terrengprofil.

## **Vatn og avløp (VA)**

Vassforsyning skal skje via privat borehol.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i vedtak datert 28.08.2015. Utsleppsløyve er gitt for utslepp av gråvatn som skal reinast i slamavskiljar og etterfølgjande sandfilteranlegg før avlaupet vert ført vidare til bekk med heilårs vassføring.

## **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Avkjørsle til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 01.10.2014.

Situasjonsplanen viser tilstrekkeleg areal for parkering. Det er mogleg å snu på eigen grunn.

## **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**

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 vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert fr  ikkje verta vesentleg tilsidesett. 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 rammes, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar n r 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 setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medf ra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samanheng og å sikra at det ikkje vert godkjend tiltak som kan vanskeleggjera ei framtidig regulering av området. Ein reguleringsplan vil gjennom ein omfattande vedtaksprosess, der omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad er sentrale, gje bestemmelsar om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevningar både for større område og for den enkelte tomt.

Eigedomen tiltaket ligg på, er ein del av eit større uregulert område som i kommuneplanen er avsett til byggjeområde for fritidsbusetnad. Området er i hovudsak bygd ut, men det ligg igjen nokre ubygde tomtar. Eigedomen har avkjøring til kommunal veg. Det er ikkje offentleg VA-anlegg i området. Vassforsyning og avlaup må løysast gjennom private anlegg.

Omsøkte tiltak skal førast opp på ein større ubebygd tomt, med areal oppgitt til ca 3,5 mål. Omsøkte tiltak ligg innanfor arealf remålet i planen og er også i tråd med føresegnene til område for fritidsbusetnad når det gjeld storleik og utnyttingsgrad. Bygget er av mindre storleik og er tilfredsstillande tilpassa omgjevningane. Når det gjeld tomtest rleik er arealet monaleg større enn føresegnene i kommuneplanen legg opp til. Administrasjonen finn ikkje grunn til å setja krav til tomtest rleik. Tiltaket gjeld eksisterande eigedom, fr delt i 1941, der både bygg og tilhøyrande anlegg er plassert i utkanten av tomta slik at omsøkte tiltak ikkje vil vanskeleggjera ei framtidig auka utnytting av eigedomen. Omsøkte tiltak er plassert utanfor byggjegrensa langs sj . Det er gitt avkj ringsl yve til kommunal veg og vatn og avlaup er forskriftsmessig l yst gjennom private enkeltanlegg.

Etter ei heilskapleg vurdering av det omsøkte tiltaket og dispensasjonssøknaden, meiner administrasjonen at det i denne saka ikkje er hensiktsmessig med ein reguleringsplan for tiltaket det er søkt om. Det vert vurdert at tiltaket ikkje vil setja kravet om utarbeiding av reguleringsplan vesentleg til side. Administrasjonen finn at det er er klare fordelar som taler for dispensasjon i denne saka. Vilkåra for dispensasjon er oppfylt, jf pbl § 19-2. Dispensasjon vert gitt slik det er søkt om.

#### **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

#### **Privatrettslege tilhøve**

Avkjøpsla til eigedomen ligg delvis inne på gbnr 129/72 som tiltakshavar også eig. Det ligg føre avtale om vegrett over gbnr 129/72 datert 29.09.2014.

#### **Nabomerknad**

Tiltakshavar/ansvarleg søkjar har i skriv datert 13.03.2015 gitt tilsvar til merknader frå nabo på gbnr 129/10 og 13. Merknadane er i imøtegått av tiltakshavar og vert vurdert ivaretatt gjennom søknaden. Rettar når det gjeld adkomst og vatn skal oppretthaldast. Plassering av avlaupsanlegget vil ta omsyn til nabo sine brønnrettar på eigedomen. Ytterlegare handsaming av nabomerknadane vert vurdert ikkje vera naudsynt.

#### **Ansvarsrettar og tiltaksklasse**

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

Føretaket **Seim Bygg AS**, org.nr. 984 330 324, har søkt ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK)**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Dakark AS**, org.nr. 976 598 407, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for bygningsutforming/arkitektur, bygningsteknikk/bygningsfysikk og terrengtilpassing**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Stendal VVS AS**, org.nr. 980 626 180, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for utvendig stikkledning med slamavskiljar og innvendig sanitæranlegg**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Seim Bygg AS**, org.nr. 984 330 324, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) for tømrararbeidet og montering av trekonstruksjonar**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Stendal VVS AS**, org.nr. 980 626 180, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) for utvendig stikkledning med slamavskiljar og innvendig sanitæranlegg**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Lindås kommune**, org.nr. 935 084 773, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) for byggplassering**.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet. Føretaket har lagt frem dokumentasjon av kompetanse som etter kommunen si vurdering synleggjer naudsynt kompetanse i høve tiltaket, og gjev grunnlag for lokalgodkjenning for UTF.

Føretaket **Brødrene Myking Maskinstasjon**, org.nr. 967 497 029, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) for betongarbeid**.

Ansvarleg søkjar bekreftar 01.09.2015 at ansvarsretten ikkje omfattar grunnarbeid og landskapsutforming som er dekkja av Kjartan Aarhus sin ansvarsrett.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Kjartan Aarhus**, org.nr. 985 312 149, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) for grunnarbeid og landskapsutforming**.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

#### 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 pbl § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen) for oppføring av fritidshus på gbnr 129/14.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av fritidsbustad på gbnr 129/14 i samsvar med søknad med supplerande opplysningar og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 04.08.2015, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1, jf SAK § 9-3.
3. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i vedtak 01.09.2015.
4. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 01.10.2014.
5. Det vert sett vilkår om at det skal liggja føre dispensasjon frå byggjegrensa langs kommunal veg for plassering av avlaupsanlegg før arbeidet tek til.

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	984 330 324	S	1	Ansvarleg søkjar
PRO	Dakark AS	976 598 407	S	1	Bygningsutforming/arkitektur Bygningsteknikk/bygningsfysikk

					Terrengtilpassing
<b>PRO</b>	Stendal VVS AS	980 626 180	S	1	Utvendig stikkledning med slamavskiljar og innvendig sanitæranlegg
<b>UTF</b>	Seim Bygg AS	984 330 324			Tømrerarbeidet Montering av trekonstruksjonar
	Stendal VVS AS	980 626 180			Utvendig stikkledning med slamavskiljar og innvendig sanitæranlegg
	Lindås kommune	935 084 773	L	1	Byggplassering
<b>UTF</b>	Brødrene Myking Maskinstasjon	967 497 029	S	1	Betongarbeid
<b>UTF</b>	Kjartan Aarhus	985 312 149	S	1	Grunnarbeid og landskapsutforming

\*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.

Vedtaket er fatta med heimel i Plan- og bygningslova av 27. juni nr 71. Ajourført med endringer, senest ved res. 22. juni 2012 nr. 574 (i kraft jan 2013) og ved lov 10 aug 2012 nr. 61.

### 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 klagt 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.: 14/6740

### Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegnar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegnar 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 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 sendea 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 liggja 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 basiskart	1	Kr 500,-
9.1.4	Dispensasjon som gjeld plankrav	1	Kr 8 400,-
10.2.1	Basisgebyr fritidsbustad	1	Kr 13 700,-
10.2.9a	Godkjenning av ansvarsrett per føretak med sentral godkjenning	5	Kr 5 000,-
10.2.9b	Godkjenning av ansvarsrett per føretak utan sentral godkjenning	1	Kr 1 000,-
	Totalt gebyr å betala		Kr 28 600,-

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  
Fylkesmannen i Hordaland  
Trond Tystad

Rosenberggate 2 4790  
Postboks 7310 5020

LILLESAND  
Bergen

**Mottakarar:**

Seim Bygg

Nesbrekka 28 5912

SEIM