



BYGG PROSJEKT AS  
Møllendalsbakken 2A  
5009 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 16/979 - 16/11274

Saksbehandlar:  
Benjamin Hicks  
Benjamin.Hicks@lindas.kommune.no

Dato:  
26.04.2016

## Rammeløyve og delvis igangsettingsløyve for oppføring av tremannsbustad med garasje (bustad 41-43) - gbnr 134/471 Hilland

**Administrativt vedtak. Saknr: 217/16**

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

### Søknaden

Søknaden omfattar oppføring av rekkjehus i 2 etasjar med 3 brukseiningar og underbygget felles garasje med 16 biloppstillingsplassar, samt tilhøyrande installasjonar og anlegg.

Andre tiltak som kan vere vist på eller skildra i innsendte søknadsmateriell, har kommune ikkje teken stilling til og er ikkje omfatta av dette løyve. Det same gjeld tiltak som er nemnt i saksutgreiinga men som ikkje er nemnt i førre avsnitt.

Søknaden er handsama som rammesøknad. Søknad om delvis igangsettingsløyve er også handsama her.

Vi gjer merksam på at før løyve for ytterlære arbeider vert gjeve, må vilkår i rammeløyvet vere stetta. Dersom naudsynte løyve eller samtykkje ikkje er innhenta frå annen mynde ved søknad om rammeløyve, må dette ligge føre seinast ved søknad om igangsettingsløyve, jf § 21-5, første ledd, jf § 21-2, fjerde ledd.

### Dispensasjon

Det er ein føresetnad for å kunne gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 at omsyna bak reglane det vert dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til sides. Dei ulike reglane i planer har som oftast blitt til gjennom ein omfattande vedtaksprosess. Det skal difor ikkje vera ei kurant sak å fråvika desse, også for at planen sitt hovudføremål som overordna informasjons- og vedtaksgrunnlag ikkje skal undergravast. Fordelane ved å gje dispensasjon må vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf § 19-2 andre ledd. Det vil normalt ikkje vera høve til å gje dispensasjon når omsyna bak reglane det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.



Det er søkt om dispensasjon frå reguleringsplanføresegnene vedrørende grad av utnytting for oppføring av bygningen.

Omsynet bak grad av utnytting er å fastlå kor mykje av eigedommen kan bebyggast.

Det går fram av søknaden at dersom ein bygg ut feltet i samsvar med plankartet, vil samla grad av utnytting overstige TU=35%. Det er soleis avvik mellom plankart og føresegner.

Ved søknad for bustad 41-43 er samla utnytting opplyst til å vere %BRA=35,22. Dette er ein liten overskriding i forhold til plan. Dersom det ikkje gis dispensasjon vil ikkje delar av feltet bli utbygd i samsvar med intensjonane i planen.

Omsyna bak reglane vert ikkje vesentleg sett til sides.

Det er ei klar overvekt av argumenter som taler for dispensasjon.

Plan- og bygningsstyresmaktene finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon vert godkjent.

#### **Nabotilhøve**

Det er føreteke nabovarsling i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 21-3. Ingen merknader er registrert i saka.

Det er bedt om fritak for ny nabovarsling av naboar. Kommunen meiner at vilkåra for unnlatt nabovarsling er oppfylt i denne saka, jf. pbl § 21-3.

#### **Plangrunnlag**

Eigedommen er omfatta av reguleringsplan for Hilland Vest, del av gnr. 134 bnr 4, bebyggelsesplan felt 6.

#### **Veg og tilkomst**

Hovudveg, vegtilkomst fram til bueiningane og tilhøyrande utomhusområde skal vere ferdig opparbeid og plassert i samsvar med godkjent reguleringsplan før det vert gjeve bruksløyve.

#### **Visuell utforming**

Tiltaket har etter plan- og bygningsstyresmakta sitt skjøn gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til si funksjon og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf plan- og bygningslova § 29-2.

#### **Plassering**

Plassering av tiltaket skal utførast i medhald av dette vedtaket og godkjente teikningar. For plassering gjeld toleransegrenser for områdetype 1 jf standarden "Plassering og beliggenhetskroll".

Tiltaket si plassering skal koordinatutrekna, før utsetting av hushjørner på tomta.

Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedleggast søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest, jf pbl § 21-10.

### **Tryggleik mot fare**

I søknaden er det oppgjeve at byggverket ikkje skal plasserast i flom- eller skredutsett område og at det ikkje er fare eller vesentleg ulempe som følge av andre natur- eller miljøforhold.

### **Vatn- og avlaup**

Det er auka tømmefrekvens på eksisterande slamavskiljar. Slamavskiljaren er privat, men det er planlagt at den skal overtakast av kommunen. Offentleg vatn.

### **VEDTAK:**

Kommunen gjev dispensasjon frå regulert grad av utnytting for oppføring av bygningen, jf pbl § 12-4, jf § 19-2

Kommunen gjev rammeløyve til etablering av rekkjehus i 2 etasjar med 3 bueiningar og felles garasje, samt tilhøyrande installasjonar og anlegg i samsvar med søknad journalført 18.03.2016, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 20-1.

Det vert gjeve igangsettingsløyve for garasjedelen av tiltaket i samsvar med søknad om igangsettingsløyve datert den 31.03.2016.

Arbeid må ikkje utførast utover det som er omfatta av igangsettingsløyvet.

### Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Ikkje noko arbeid må utførast utover det som er omfatta av løyvet. Eventuelle endringar må søkjast om og godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.
2. Tiltaket må utførast etter tekniske krav gitt i byggeteknisk forskrift 2010.
3. Bygget skal plasserast i samsvar motteken situasjonsplan, med ferdig golv 1. etasje på kote 15,00.
4. Eigedomen (bygget) skal knytast til offentleg vatn.  
I samsvar med sanitærreglementet for Lindås kommune skal søknad om tilknytning og melding om utføring av sanitæranlegg sendast til kommunen si VVA-avdeling på særskilt skjema vedlagt turvande planar. Eigedomen (bygget) skal knytast til privat avlaupsanlegg.
5. Eigaren av eigedomen og ansvarlege føretak skal innordna seg reguleringsplanen med føresegner. Tiltaket skal utførast etter gjeldande reguleringsplan med føresegner.
6. Løyvet er gjeve på vilkår av at gebyr etter pbl § 33-1 er innbetalt.
7. Tiltaket må ikkje takast i bruk før ferdigattest eventuelt mellombels bruksløyve er gjeve, jf. pbl § 21-10.
8. Avfallsprodusent skal ved tilsyn kunne dokumentere ved kvitteringar at avfall er levert godkjent mottak som næringavfall. Gjennvinningsstasjoner for private husholdningar skal ikkje nyttast.

Før igangsettingsløyve for vidare arbeider vert gjeve må utslippsløyve ligge føre, og auka kapasitet i henhold til løyve på anlegget må vere dokumentert & godkjent av forureiningsmynden. Eventuelle vilkår må vere stetta.

### Før bruksløyve/ferdigattest for tiltaket vert gjeve må følgjande vilkår vere stetta:

Utomhusareal må vere opparbeidd og tilplanta i samsvar med godkjent utomhusplan/situasjonsplan. Uteareal mot regulert rundkjøring må vere opparbeidd i samsvar med plan. Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedleggast søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest, jf pbl § 21-10.

Dette løyvet, med dei kart og teikningar det vert vist til, skal alltid vera tilstade på byggeplassen.

## **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 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.: 16/979

## **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:*

- *Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.*
- *Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.*
- *Avkjørsle til offentleg veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.*

- *Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.*
- *Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.*

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Benjamin Hicks  
rådgjevar

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

**Kopi til:**

ALVERSUND UTVIKLING AS                      Fagernes 4                      5043                      BERGEN

**Mottakarar:**

BYGG PROSJEKT AS                      Møllendalsbakken 5009                      BERGEN  
2A