



Kålås & Sønn byggevarehandel AS  
Sauvågen 83  
5915 HJELMÅS

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 16/3105 - 16/35027

Saksbehandlar:  
Per Sveinar Morsund  
Per.Sveinar.Morsund@lindas.kommune.no

Dato:  
23.12.2016

## Løyve til oppføring av tilbygg og reiskapshus gbnr 126/1 Hope

### Administrativt vedtak. Saknr: 613/16

**Tiltakshavar:** Kjell Gunnar Håkull  
**Ansvarleg søkjar:** Kålås & Sønn byggevarehandel AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

### Tiltak

Saka gjeld søknad om tilbygg til eksisterande bustad samt oppføring av redskapshus og riving av eksisterande betongsilo. Totalt nytt bruksareal (BRA) inklusive eksisterande areal er opplyst til å bli ca. 224,1 m<sup>2</sup> og totalt bygd areal (BYA) på eigedommen vert ca. 570,7 m<sup>2</sup>.

Utnyttingsgrad er opplyst til 0,65 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid. Tiltaket omfattar også riving av eksisterande betongsilo. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 29.09.16 og supplert 03.10.16.

### Sakshandsamingsfrist

Sakshandsamingsfristen er 26.12.16.

### Planstatus

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

### Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

### Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje innhenta uttale frå anna styresmakt.

---

#### 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



### 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 19.08.16.  
På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 49,5 meter.  
Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 47,7 meter.  
Det er søkt om topp golv på kote ca. + 48,3 for tilbygget til bustaden og kote + 47,6 for reiskapshuset.  
Tilbygget til huset får same mønehøgde som eksisterande del av bustaden. Mønehøgde for reiskapshus vert ca. 5,45 meter over OK golv på kote +53,1.

### Vatn og avløp (VA)

Tiltaket medfører inga endring frå dagens situasjon.

### Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Tiltaket medfører inga endring frå dagens situasjon.

### 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søker opplyst at:

#### **Estetikk og visuelle kvalitetar**

For tilbygget på bustaden sin del vert det utført i same stil som eksisterande hus, som er eit tradisjonelt gardshus. Møne og gesimshøgde vert tilpasse dagens, og det vil såleis ikkje medføra auke i høgda. Det er ingen naboar som har utsikt som vert påverka av tilbygget så langt vi kan sjå. Vi meiner at tilbygget innehar ein god visuell framtoning både i forhold til seg sjølv og sin funksjon.

Reiskapshuset er lagt med ein relativt flat takvinkel for å dempa den så mykje som råde er i terrenget. Terrenget i bakkant er stigande og vi difor dempa høgdeverknaden av bygget. Bygget si plassering gjer at det i stor grad vert liggjande bakom bustaden og eksisterande driftsbygning sett frå sør-vest. (vegen) Sett frå andre vinklar vil terrenget og skogen omkring dempa verknaden av reiskapshuset. Mønehøgda på reiskapshuset vil vera ca. 10-20 cm lågare en mønehøgda på bustaden og vil difor underordna seg andre bygg på eignedomen. Me meiner reiskapshuset har ei tilfredstillande visuell framtoning både i forhold til seg sjølv og omgjevnaden.

### Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker 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

Det er søkt om følgjande fråvik frå TEK 10 med grunngjeving:

### **Søknad om fravik frå TEK §14-3 (TEK10 gjeldande fram til 01.01.16)**

I henhold til til PBL §31-2 søker ein med dette fravik frå kravet til ventilasjon og energieffektivitet gitt i TEK10. Påbygget vert prosjektert og utført etter TEK 10 gjeldane fram til 01.01.16 og det vert difor søkt fravik med bakgrunn i den forskrifta.

- Det vil for dette tiltaket sin del vera svært vanskelig å oppnå tilfredstillande ventilasjon for heile bygget, all den tid det berre er ein liten del som skal ombyggjast, montering av ventilasjonsanlegg krev store ombyggingar på heile bustaden.
- Kostnaden med ei fullstendig ombygging av heile bustaden for å få plass til ventilasjonskanalar vil være svært høg. Kostnaden står ikkje i forhold til omfanget av tiltaket eller effekten ein oppnår.
- Bustaden har i dag «naturlig» ventilasjon, slik som var normal byggjemåte tidlegare. Å montera ventilasjonsanlegg, utan å byggje om å tette heile bygget, er vurdert til å ha liten effekt på energieffektiviteten.
- Ein vil ikkje klare varmetapsverdi for heile bygget som forutsett i TEK. For største delen av tilbygget vil ein oppnå dagens standard med hensyn til varmetap, men for ein mindre til av taket vil det verta vanskeleg å ha nok isolasjon samstundes som ein ivaretek overgang nytt/gammelt og takhøgde innvendig på ein god måte.

Utførelsen av tilbygget for øvrig vil følge TEK10 gjeldende fram til 01.01.2016.

Tiltaket elles skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

### **VURDERING**

#### 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

#### Arealføremålet

Tiltaket er i samsvar med arealføremålet i plan.

#### Tekniske krav til byggverk

Kommunen legg søkar si vurdering om fråvik frå TEK 10 til grunn og gjev løyve til fråvik frå TEK §14-3 slik det er søkt om. Tiltaket elles skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

#### Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

#### Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen 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 kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### **VEDTAK:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i **eitt-trinn** for oppføring av tilbygg til eksisterande bustad, oppføring av reiskapshus og riving av eksisterande silo på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.08.16 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

#### Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

#### 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, referer til saknr.: 16/3105**

#### 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.*

#### Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

*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.*

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund  
rådgjevar

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

**Kopi til:**

Kjell Gunnar Håkull

Litlåsvegen 45

5955

LINDÅS

**Mottakarar:**

Kåls & Sønn byggevarehandel AS

Sauvågen 83

5915

HJELMÅS