



Mette Kyed Thorson  
Kvalen  
5955 LINDÅS

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/3550 - 14/14140

Saksbehandlar:  
Nina Bakanova  
Nina.Bakanova@lindas.kommune.no

Dato:  
12.06.2014

## Dispensasjon og løyve til etablering av tilbygg, utviding av terrasse og endring av terrengmur - gbnr 107/14 Kolås

**Administrativt vedtak. Saknr: 116/14**

**Tiltakshavar:** Jan-Tore Kolås  
**Ansvarleg søkjar:** Arkitekt Mette Kyed Thorson  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1 og søknad om dispensasjon frå kommuneplanens føresegner punkt 1.1 (plankrav)

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg og utviding av terrasse med samla bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 64 m<sup>2</sup> og samla bygd areal (BYA) ca. 69 m<sup>2</sup>. Søknaden gjeld også endring av terrengmur. Utnyttingsgrad er opplyst til 28,64 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå kommuneplanens føresegner punkt 1.1 (plankrav). Det vert elles vist til søknad motteke 27.09.2013 og supplert 25.04.2014.

#### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 04.02.2014, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Søknad om dispensasjon
2. Ny gjennomføringsplan
3. Teikningar av mur

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 25.04.2014.

---

#### Post

postmotak@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 bustad område.

## Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå kommuneplanens føresegner punkt 1.1. (plankrav)

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes herved om dispensasjon fra Kommuneplan 2011-2023 § 1.1 vedrørende krav om at areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-1 og 20-2 vert tillate.

### Begrunnelse:

Området er avsatt til «Bustad» i Kommuneplan 2011-2013 og er allerede bebygd med enebolig.

Hensynet bak kravet om reguleringsplan blir ikke vesentlig tilsidesatt da oppføring av tilbygg/garasje er i overensstemmelse med formålet for området.

Tiltaket vil ikke få konsekvenser for naboene med hensyn til lys og utsikt.

På nabotomten oppføres en ny firemannsbolig, hvor det ikke er utarbeidet reguleringsplan.

Det anses at fordelene ved å gi dispensasjon fra Kommuneplanens § 1.1 angående krav om reguleringsplan oppveier eventuelle ulempe etter en samlet vurdering.

## Uttale frå anna styresmakt

Det var gjeve dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg av Teknisk drift den 15.11.2013. Vi gjer merksam på at alle vilkår i uttale av 15.11.2013 frå Teknisk drift må vere stetta.

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.

## 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 11.04.2014.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1 meter. Eigar av gnr. 107 bnr. 5 har i dokument datert 27.09.2013 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1 meter frå nabogrensa.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 12 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 15.11.2013 gjeve dispensasjon til plassering 12 meter frå offentleg veg.

Det er søkt om topp golv i forhold til eksisterande bustad.

## Vatn og avløp (VA)

Ingen endring

## Tilkomst, avkjørsle og parkering

Avkjørsle til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 15.11.2013.

## Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser garasjeplassering 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.

## 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 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 ulempe, etter ei samla vurdering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggast 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).

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt dispensasjon frå.

Administrasjonen har drøfta søknaden om dispensasjon, og vil visa til at omsøkt stad i kommuneplanen sin arealdel av 2011 er lagt ut til byggjeføremål med krav om reguleringsplan gjeve i punkt 1.1. føresegner.

Ein vil visa at dette området på i stor grad er bygd ut, og det i utgangspunktet ikkje er behov for å reguleringsplan for å bygga tilbygg og utviding av terrasse på denne staden. Tomta vil tilfredstilla krava til byggjetomt som er gjeve i føresegner til kommuneplanen med omsyn på parkeringsareal, uteopphaldsareal og tomteareal.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at omsynet bak reglane det vert dispensert frå eller omsyna i lovene sin formål, vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon i dette høvet. Vidare finn administrasjonen at føremonene ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempe. Dispensasjon vil ikkje ha konsekvensar for verdiar kommuneplanen er meint å ta vare på.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå kommuneplanens føresegner punkt 1.1. (plankrav).

### Ansvarsrettar og tiltaksklasse

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

Føretaket **Arkitekt Mette Kyed Thorson**, org.nr. 987788682, har søkt ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK)**.

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

Føretaket **Magne Hope AS Entreprenørforretning**, org.nr. 918366016, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterende (PRO) planering av terreng, ringmur, terrengmur og golv på grunn**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hjelmås VVS AS**, org.nr. 988410586, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterende (PRO) sanitærinstallasjoner**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hans Jarle Haukås**, org.nr. 970318682, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterende (PRO) våtrom, membran og fliser på golv**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Magne Hope AS Entreprenørforretning**, org.nr. 918366016, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **utførende (UTF) planering av terreng, ringmur, terrengmur og golv på grunn**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hjelmås VVS AS**, org.nr. 988410586, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **utførende (UTF) sanitærinstallasjoner**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hans Jarle Haukås**, org.nr. 970318682, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **utførende (UTF) våtrom, membran og fliser på golv**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Tiltakshavar **Jan-Tore Kolås** har søkt ansvarsrett som **sjølvbyggjar** etter SAK § 6-8 for ansvarsområdet **prosjekterende (PRO) og utførende (UTF) vegg og tak**.

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.

#### VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanens føresegner punkt 1.1. (plankrav) for etablering av tilbygg, utviding av terrasse og endring av terrengmur på gbnr 107/14.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tilbygg, utviding av terrasse og endring av terrengmur på gbnr 107/14 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.04.2014.
2. Avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå Teknisk drift datert 15.11.2013.

Med heimel i Forskrift om saksbehandling i byggesak § 6-8 gjev kommunen godkjenning på søknad om ansvarsrett som sjølvbyggjar for Jan-Tore Kolås for ansvarsområdet PRO og UTF vegg og tak.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) /23-5 (PRO) / 23-6 (UTF) gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

Funksjon	Føretak	Org.nr	L/S*	Til.kl	Ansvarsområde
----------	---------	--------	------	--------	---------------

SØK	Arkitekt Mette Kyed Thorson	987788682	L	1	Ansvarleg søkjar
PRO	Magne Hope AS Entreprenørforretning	918366016	S	1	Planering av terreng, ringmur, terrengmur og golv på grunn.
	Hjelmås VVS AS	988410586	S	1	Sanitærinstallasjonar
	Hans Jarle Haukås	970318682	S	1	Våtrom, membran og fliser på golv
UTF	Magne Hope AS Entreprenørforretning	918366016	S	1	Planering av terreng, ringmur, terrengmur og golv på grunn.
	Hjelmås VVS AS	988410586	S	1	Sanitærinstallasjonar
	Hans Jarle Haukås	970318682	S	1	Våtrom, membran og fliser på golv

#### 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.: 14/3550

#### 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:

1. 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
9.1.4	Dispensasjon som gjeld plankrav		8.500,-
10.2.4	Oppføring av tilbygg. Vesentlig endring		6.000,-
10.2.9	Godkjenning av ansvarsrett. Føretak som har sentralgodkjenning	3	3.000,-
10.2.9	Godkjenning av ansvarsrett. Føretak som ikkje har sentralgodkjenning		2.500,-
10.2.9	Personleg godkjenning (sjølvbyggar)		2.500,-
	Totalt gebyr å betala		22.500,-

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

Siril Therese Sylta  
konst. fagleiar

Nina Bakanova  
sekretær

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

**Kopi til:**

Jan-Tore Kolås

Kolåsvegen 151 5955

LINDÅS

**Mottakarar:**

Mette Kyed Thorson

Kvalen 5955

LINDÅS

