

# SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                 | Type | Dato       |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 119/17 | Plan- og miljøutvalet | PS   | 22.11.2017 |

| Saksbehandlar         | ArkivsakID |
|-----------------------|------------|
| Eilin Houlison Molvik | 17/2220    |

## Dispensasjon og løyve til etablering av einebustad - gbnr 108/597 Lindås

### Vedlegg :

Søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn - gbnr 108/597 Lindås  
Søknad om tillatelse til tiltak - Veråsvegen, GnrBnr 1085973\_Signert søknadQ1\_Plankrav1\_Fullmakt byggetillatelse2\_Avtale om ledning i grunnTilleggsopplysningar - gbnr 108/597 LindåsVVS  
KartC3\_NabomerknadC4\_Kommentar\_nabomerknadD1\_SitplanE1\_Fasade1E2\_Fasade2E3\_SnittE4\_PlanE5\_PlanE6\_TerrengprofilE7\_TerrengprofilF1\_FølgebrevOversiktskart grunnkart gbnr 108\_597Oversiktskart KPA gbnr 108\_597Oversiktskart orthofoto gbnr 108\_597

### RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet i § 1.1 i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023. Dispensasjonen gjeld oppføring av einebustad med tilhøyrande infrastruktur på eigedom gbnr. 108/597.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av einebustad på eigedom gbnr. 108/597. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 12.01.17 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 13.06.17, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 10.04.15.

Ved søknad om ferdigattest/mellombelsbruksløyve skal følgjande ligge føre:

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

**Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.**

**Plan- og miljøutvalet - 119/17**

**PM - behandling:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

**PM - vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet i § 1.1 i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023. Dispensasjonen gjeld oppføring av einebustad med tilhøyrande infrastruktur på eigedom gbnr. 108/597.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av einebustad på eigedom gbnr. 108/597. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 12.01.17 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 13.06.17, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 10.04.15.

Ved søknad om ferdigattest/mellombelsbruksløyve skal følgjande ligge føre:

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

**Saksopplysningar:**

**Politisk handsaming**

Søknad om dispensasjon skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon og løyve til tiltak, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

### **Saksopplysningar**

Eigedom: Gbnr. 108/597

Tiltakshavar/eigar: Espen Hodnekvam og Malena Wilhelmsen Vabø

Heimelshavar: Sven Grov og Gerd Grov Skutle

Ansvarleg søkjar: CK NOR BYGG AS

### **Saka gjeld**

Saka gjeld søknad om dispensasjon og løyve til etablering av einebustad på eigedom gbnr. 108/597. Det er i søknad opplyst at bustaden har eit bruksareal (BRA) på om lag 144 m<sup>2</sup> og eit bygd areal (BYA) på om lag 94 m<sup>2</sup>. Eigedomen får ei utnytting på om lag 11 %-BYA inkl. parkeringsareal. Bustaden er oppgjeve å ha ferdig golv på kote c+ 72,9 moh. og topp møne på kote c+ 79,4 moh.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg føre slik merknad frå eigar av gbnr. 108/520 ved brev av 24.06.17:

## MERKNAD TIL NABOVARSEL I SAMBAND MED DISPENSASJONSSOKNAD Gnr/Bnr 108/109

Jeg viser til nabovarsel datert 08.06 og mottatt her 13.06. Jeg forstår det slik at varselet gjelder dispensasjonssøknaden etter Plan- og bygningsloven og etter Veglovens § 29, andre ledd.

Likeledes gjelder nabovarslet oppføring av enebolig og etablering av avkjørsel. (På side 2 i dispensasjonssøknaden er det nevnt "fritidsbolig". Går ut fra at dette er en skrivefeil?)

### Generelt:

Tomten er skilt ut fra en annen eiendom og ligger i et etablert boligområde der de fleste boligene ble bygget på 1940-50-tallet. Midt gjennom boligfeltet er en del av "Den Trondhjemske Postvei". Denne veien er i dag benyttet bl.a. som skolevei til og fra Lindås Barneskole.

### Merknader:

1. Fortetting av boligområdet.  
En ny enebolig med garasje vil føre til en vesentlig fortetting av området, noe som etter min mening bør vurderes i en evt. reguleringsplan/arealplan.
2. Når det gjelder avkjørsel og trafikk situasjonen ellers, går det ikke klart fram hvilken avkjørsel det gjelder: Er det mot sør til Lindås Barneskole, eller mot nord til den nåværende avkjørsel til fylkesveien? Denne avkjørselen er svært trafikkfarlig, og er ved flere anledninger av skoler og bygdelag tatt opp med veimyndighetene og Lindås kommune.  
Som nevnt er dette en gangvei som blir benyttet av barn til og fra skolen, og dette bør det etter min mening tas hensyn til ved vurdering, både når det gjelder avkjørsel fra eiendommen, og der avstanden mellom den omsøkte boligen og gangveien er betydelig mindre enn kravet i veiloven.  
Jeg kan nevne at Lindås kommune er en av ca. 40 kommuner som har gjort vedtak og fått godkjenning som "trafikk sikker kommune".  
Når det gjelder kriterer for planavdelingen i kommunen står det:  
*"Trafikksikkerhet skal vurderes og vektlegges for alle nye byggeområder ved utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel.  
Trafikksikkerhet skal vurderes og vektlegges ved behandling av reguleringsplaner"*
3. På side 2 i dispensasjonssøknaden står det "Den omsøkte fritidsboligen (?) er i tråd med estetiske uttrykket i område."  
Jeg er usikker på hva som menes med dette. Selve boligen ser etter min mening grei ut, og for så vidt i tråd med de andre eldre boligene i området. Men i og med at den bl.a blir plassert på det høyeste punktet på åsryggen bør høyden på bygget vurderes og bli tatt hensyn til.  
Det vises i den sammenheng også til plbl. § 29-4: *"Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen."*

Lindås, den 24.juni 2017

## Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved epost datert 26.06.17.

Viser til mottatt merknad. *Merknaden din vedlegges saken ved innsending til kommunen.*  
Jeg greier kort ut hva som er vår vurdering av punktene.

1. Tomten ligger jo som du nevner i et etablert boligområde. Siden det bare dreier seg om én bolig på én tomt vil det å utarbeide en ny reguleringsplan for denne eiendommen eller evt. hele område ikke være en god ressursbruk. Reguleringsplaner brukes jo i hovedsak for å legge føringer for utviklingen av nye områder som enda ikke er utbygd. Likevel vil jo de vurderinger som ligger til grunn for en reguleringsplan også ligge til grunn for byggesøknader i områder hvor det ikke finnes en reguleringsplan. Det ligger under kommunens ansvar å gjøre disse vurderingene. Kommunen vil måtte gi dette en nøye og grundig vurdering da dette behandles som dispensasjon.
2. Ift. dispensasjonssøknad fra veglova §29, så gjelder det altså bygging langs veibiten vist på situasjonsplanen. Det er fra denne det vil bli etablert en innkjøring til tomten. Hvilke avkjøring til "hovedveier" som en framtidig beboer vil komme til å bruke har lite med byggesaken å gjøre. Ser ellers at det er flere andre boliger som har denne veien som adkomstvei. Vurdering av trafikk og egnethet ligger under kommunens ansvar. Kommunen vil måtte gi dette en nøye og grundig vurdering da dette behandles som dispensasjon.
3. Det stemmer at det er en skrivefeil: Det en bolig og ikke en fritidsbolig det søkes om.  
Når det kommer til høyder og høydeplassering, så er det vurderinger byggesak i Lindås kommune gjør når de behandler alle byggesaker.

Vi oppfatter dine merknader å være "påminnelser", slik at disse viktige punktene vurderes godt nok i byggesaksavdelingen i Lindås kommune. Dit brev vedlegges selvsagt søknaden slik at dette helt sikkert vil få den nødvendige fokus.

Takker for dine innspill.

## Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA) er definert som bustadføre mål.

## Kart/Foto

\* Omsøkt eigedom gbnr. 108/597



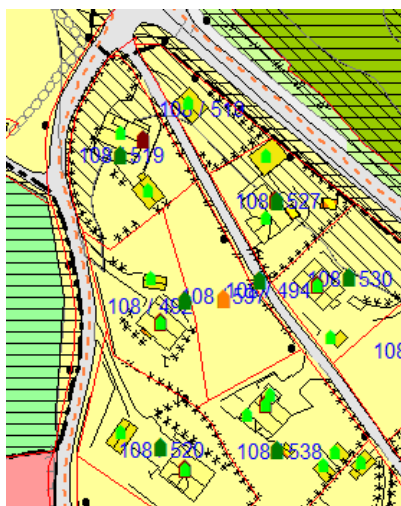
Orthofoto 2015



Skråfoto



## Kartutsnitt KPA



## Utsnitt situasjonsplan

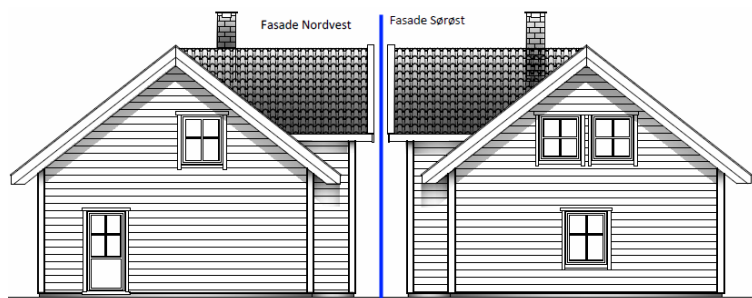


Fasade Sørvest



Fasade Nordøst





## Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon frå plankravet i KPA § 1.1 for etablering av einebustad og avkøyrsløse for eigedom gbnr. 108/597, samt legging av privat leidningstrase for vatn- og avlaupsleidning for påkobling til kommunalt vass- og avlaupsnett.

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngeving:

### Bakgrunn:

Gjeldende Kommuneplan: " Arealdelen av kommuneplanen 2011-2023 (KP)" §1.1 sier:

"Areal sett av til bygg og anlegg ... skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-1 og 20-2 vert tillate,..."

### Søknad om dispensasjon:

Med bakgrunn i PBL § 19-2, søkes det om dispensasjon fra gjeldende Kommuneplans punkt 1.1 om krav til reguleringsplan.

### Grunnlag for dispensasjon:

Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i plan- og bygningslovs (plandelen) kapittel 19. Loven fastslår følgende i § 19-2:

*"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering."*

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset i lovverket. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det må i tillegg foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene.

Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.



### Hensynene bak bestemmelsene:

#### **Plankrav:**

Intensjonen med plankrav er knyttet til arealdisponering, deriblant tomtens egnethet for utbygging i henhold til de bestemmelser som er fastsatt i kommuneplanens bestemmelser. Videre så sikrer det en forutsigbar utbygging som tilfredsstiller de mål og intensjoner den enkelte kommune har satt seg. Et plankrav sørger for at utbygging ikke kan skje tilfeldig og uten at områder reguleres.

#### **Fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon:**

I omsøkte tilfelle er eiendommene rundt allerede bebygd med boliger, slik at bruken av det uregulerte området ikke vil endre seg fra dagens bruk.

Omsøkte tiltak vil ikke alene vanskeliggjøre en god areal-/reguleringsmessig utforming av området. Tiltaket vil heller ikke medføre en forringelse av miljøverdier eller redusere interne områdekvaliteter. Da omsøkte fritidsbolig er i tråd med det estetiske uttrykket i område.

Fordelene ved å tillate dispensasjon fra plankravet utgjør ingen endring i intensjonen bak bestemmelsen.

#### **Øvrige fordeler:**

- Tiltaket omfatter en enkelttomt. Utarbeidelse av reguleringsplan (plankravet i punkt 1.1) for kun en enkelttomt er ikke hensiktsmessig. Hensynet bak plankravet blir av den grunn ikke vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved innvilgelse av dispensasjon kontra en omfattende reguleringsprosess er klar: Det vil ikke være samfunnsøkonomisk forsvarlig med en omfattende reguleringsprosess for en enkelttomt.
- Kommuneplanen er en generell plan som ikke vil passe like godt inn i alle saker, og den vil derfor måtte dispenseres fra i en del tilfeller etter en konkret vurdering, som tilfellet i denne saken.
- Dispensasjon fra plankravet er lista som alternativ i referatet fra forhåndskonferansen.
- Tiltaket strider ikke mot andre bestemmelser enn plankravet.

Ulempen ved å tillate dispensasjon fra bestemmelsen er at selve bestemmelsen da etter hvert kan miste sin kraft. En dispensasjon fra plankravet vil ikke føre til at denne mister sin kraft i dette tilfellet, da dette er et allerede bebygd område med god infrastruktur og tiltaket er av mindre betydning for miljø og samfunn.

Det vil heller ikke være hensiktsmessig å utarbeide en reguleringsplan for kun en eiendom så lenge alle krav som vanligvis ivaretas gjennom en reguleringsprosess her ivaretas i byggesøknad og dispensasjon.

Med bakgrunn i ovennevnte anføres at dispensasjon ikke vil stride med hensynet bak bestemmelsene, og fordelene må kunne sies å oppveie ulempene.

Vi håper kommunen kan vise smidighet og imøtekomme denne dispensasjonssøknaden. Dersom det skulle være behov for ytterligere opplysninger, kan vi kontaktes på telefon 412 46 812.

## **Uttale**

Søknaden er sendt på høring til Fylkesmannen i Hordaland og planavdelinga. Det ligg ikkje føre uttale i saka.

## **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 13.06.17 i sak nr. 17/1613.



Det er lagt ved dokumentasjon som syner at eigedomen har privatrettslege avtaler for legging av vass- og avlaupstrase fram til påkoblingspunkt kommunalt vass- og avlaupsnett.

### **Tilkomst, avkøyrsløve og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Avkøyrsløve til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 15/1408 vedtak datert 10.04.15.

Eigedomen gbnr. 108/597 grenser til eigedom gbnr. 108/494 eigd av Opplysningsvesenets Fond. Det ligg føre privatrettsleg avtale til bruk av vegen.

På det tidspunkt det avkøyrsløve til eigedom gbnr. 108/597 vart forlenga, var vegen framleis drifta av Lindås kommune og å ansjå som offentlig jf. veglova § 1.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, parkering, framtidig garasjeplassering og avkøyrsløve.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Oppføring av garasje og bod synt på situasjonsplan må søkjast om som eige sak då det ikkje ligg føre teikningar på desse bygga.

### **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 søkjar opplyst at:

#### Estetikk:

Ved valg av enebolig er det tatt utgangspunkt i området karakter, tomteutnyttelse og plassering. Eneboligen får en tradisjonell form, med enkel detaljering godt tilpasset boligformålet, men med moderne løsninger og detaljer som gjør at bygningen relaterer seg til dagens byggeskikk og arkitektur.

Boligen har en god estetisk utforming i samsvar med dets funksjon og i samspill med omgivelsene. Materialvalget harmonerer med eksisterende omkringliggende bygg i området, og består blant annet av stående kledning, oppdelte vinduer i varierende størrelse som slipper inn mye lys for et trivelig innelima. Omsøkte bolig oppføres i kun 2 etasje og virker av den grunn ikke ruvende for naboer, verken i høyde, lengde eller grunnflate.

Eneboligen plasseres for best mulig utnyttelse av tomte og dens plassering er gjort med tanke på at det skal harmonere godt med landskapet rundt, og med den bebyggelsen som er i området for øvrig. På denne måten oppnår man et godt estetisk resultat for eiendommen og området. Tomte er forholdsvis plant der eneboligen plasseres og man unngår derfor også unødvendige terrengingrep i form av sprenging osv.

Tiltaket det søkes om vil ikke forstyrre eller forringe eventuelle historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til området

### **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.

### **Avfallsplan**

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

### **Vurdering Nabomerknad**

Av nabomerknad går det fram at nabo ikkje har merknad til tiltaket i seg sjølv. Nabo meiner at utbygging av eigedomen bør skje gjennom reguleringsplan. Det vert og vist til at vegen eigedomen grensar mot er nytta som veg til barneskulen på Lindås. Vidare nemner nabo plassering av bustaden på eigedomen og at nabo meiner høgden på bustaden må vurderes og takast omsyn til og viser til pbl § 29-4.

Ansvarleg søkjar har svart på merknad, og viser til at emna som vert påpeika vert vurdert

gjennom kommunen si handsaming av søknaden.

### **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 verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempe, 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 innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA).

Omsynet som plankravet skal i vareta er blant anna å sikre tilhøve knytt til infrastruktur og lys og luft mellom bustadar i eit tettbygd område, samt tilgong til uteopphaldsareal og friareal.

Eigedomen vart frådelt og etablert 18.04.12 i inneverande planperiode. Det er gjeve løyve til påkobling til offentleg vass- og avlaupsnett via privat leidning, og eigedomen har gyldig avkøyrsløyve datert 10.04.15.

Eigedomen grensar til opparbeidd vegareal på eigedom gbnr. 108/494. Slik administrasjonen vurderer det var vegen, på det tidspunkt avkøyrsløyve vart gjeve, vedlikehaldt av Lindås kommune ved Teknisk drift og avkøyringsløyve gjeve 10.04.15 er gyldig. Eigedomen treng soleis ikkje nytt avkøyrsløyve.

Vilkår i avkøyringsløyve datert 17.04.12 er vidareført i vedtak datert 10.04.15, avkøyrsløyve sett krav til frisiktsone mv. Det er ansvarleg prosjekterande og utførande sitt ansvar og sikre at avkøyrsløye vert opparbeidd i samsvar med avkøyrsløyve.

Omsynet knytt til infrastruktur for eigedomen er ivareteke. Eigedomen ligg i eit område som frå før er bygd ut med bustadar. Med unntak av omsøkt eigedom ligg det att ein ubygd tomt innanfor ein radius på om lag 100 meter. Området består av store eigedomar der det potensielt kan vere ønskje om yttarlegare fortetting. Tiltaket det vert søkt om dispensasjon for å etablere er innanfor dei avgrensingar som ligg i føresegna til KPA § 2.14 med omsyn til grad av utnytting på maks 20% BYA og maksimalt samla bruksareal på 400 m<sup>2</sup>.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at området i vesentleg grad er utbygd, tiltaket er innanfor grad av utnytting som går fram av KPA § 2.14 med omsyn til bruksareal, %BYA og høgde på møne og gesims. Vidare er eigedomen sikra rett til framføring av privat vass- og avlaupsleiding og påkobling til kommunalt vass- og avlaupsnett, og det ligg føre avkøyrsløyve for eigedomen.

Omsyna ein planprosess skal i vareta i høve infrastruktur er soleis sikra for eigedomen. Vidare er det lagt vekt på at det etter gjennomført tiltak vil vere att tilstrekkeleg med uteopphaldsareal til rekreasjon og leik på eigedomen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel § 1.1 er oppfylt. Ein kan ikkje sjå at omsynet det vert dispensert frå vert sett vesentleg tilside som følgje av omsøkt tiltak. Etablering av bustad på eigedomen vil etter administrasjonen si vurdering ikkje verte til hinder for evt. framtidig regulering i området.

Det er og søkt om dispensasjon frå avstandskravet til offentleg veg gjeve i veglova § 29, då vegen på søknadstidspunktet ikkje lenger er kommunalt drifta og vedlikehaldt, vert ikkje vegen rekna som offentleg. Avstandskrav til vegmidte offentleg veg gjeld ikkje for private vegar. Avstand frå tiltak til grense mot gbnr. 108/494 går fram av plan- og bygningslova § 29-4, og vil vere på 4 meter frå veggiv. På byggemeldt situasjonsplan er minsteavtand frå tiltak til eigedomsgrense mot gbnr. 108/494 vist til 5,5 meter.

## **Plassering**

Plassering av tiltaket er synt på situasjonsplan datert 12.01.17. Bustaden er søkt plassert med ferdig golv på kote c+ 72,9 moh, med møne høgde på kote c+ 79,4 moh.

## **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.

#### **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.

**Lenke til innsyn arkivsakID:** [17/2220](#)