



Majo Eigedom AS  
Lindåsvegen 154  
5916 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 18/304 - 18/11948

Saksbehandlar:  
Eilin Houlison Molvik  
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:  
19.04.2018

## Løyve til oppføring av 4-mannsbustad - gbnr 141/84 Kvamme nedre

### Administrativt vedtak. Saknr: 170/18

**Tiltakshavar:** Majo Eigedom AS  
**Ansvarleg søkjar:** Majo Eigedom AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av 4-mannsbustad med samla bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 316 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 319 m<sup>2</sup> inkl. parkeringsareal på terreng. Utnyttingsgrad er opplyst til 27,4 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløp, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 31.01.18, komplettert 06.03.18 med løyve til påkobling offentleg vass- og avlaupsanlegg.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 06-03-18 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Stølshaugane, del av gnr 141 bnr 1,3 og 68/planid. 1263-201302 er definert som bustadføre mål område BKS1. Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 35 % BYA.

Synt plassering av 2 av parkeringsplassane ligg i strid med regulert byggegrense langs veg. Slik plassering krev at det vert søkt om og gjeve dispensasjon frå regulert byggegrense.



### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

### **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 19.12.17.

På situasjonsplanen er minsteavstand frå 4-mannsbustad til nabogrense vist til å vere 9,6 meter.

Tiltaket er, med unntak av 2 parkeringsplassar, plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til regulert privat køyreveg er opplyst å vere 14,7 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 56,3, ut i frå terrengsnitt ligg mønehøgde på om lag kote + 65. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 56 på grunnplan og om lag kote + 59 ved inngangsplan 2.etg.

### **Veg, vatn og avløp (VVA)**

Det er gitt løyve til etablering av veg, vatn og avløp for Stølshaugane bustadfelt i administrativt vedtak datert 19.12.2017 i arkivsak 17/1245.

#### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket skal knytast til offentleg vass- og avlaupsanlegg. Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 06.03.18 i sak nr.18/247.

#### **Tilkomst, avkøyrslar og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkøyrslar til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstillast dei same tekniske krav til utforming som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar. Plassering og utforming av avkøyrslar til privat veg går fram av situasjonsplanen.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 6 bilar.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrslar. 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.

### **Avfallsplan**

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket etter TEK § 9-7.

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

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Slik parkeringsdekkning er synt løyst på eigedommen krev dispensasjon frå regulert byggegrense langs veg. Administrasjonen si vurdering er at parkeringsdekkning innanfor eigedommen let seg gjere utan å nytte areal utanfor regulert byggegrense og gjev løyve til tiltak på vilkår av at det vert levert inn oppdatert situasjonsplan som syner parkering plassert innanfor regulert byggegrense langs veg.

### **Plassering**

Situasjonsplanen syner at 2 av parkeringsplassane er plassert utanfor regulert byggegrense langs veg. Det er ikkje opna for plassering av tiltak utanfor regulert byggegrense i føresegna til planen. Det vert ikkje godkjent etablert parkeringsplassar i strid med regulert byggegrense.

Avkøyrsløse til eigedomen er plassert slik at frisktsoner legg beslag på areal på naboiegdom gbnr. 141/85. Avkøyrsla bør plasserast slik at siktsoner ligg på eigen grunn. Siktsoner for avkøyrsla må gå fram av situasjonsplanen.

Før tiltak kan ta til må det leverast inn oppdatert situasjonsplan som syner at parkeringsdekkning for 4-mannsbustaden er løyst innanfor regulert byggegrense, samt at siktsoner for avkøyrsla må gå fram av situasjonsplanen. Tiltaka forøvrig vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn tilfredsstillande visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

### **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 oppføring av 4-mannsbustad på eigedom gbnr 141/84. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:**

- 1. Tiltaka skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.12.17 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

2. Før arbeid kan settast i gang skal det ligge føre oppdatert situasjonsplan som syner at parkeringsdekning let seg gjennomføre innanfor regulert byggegrense langs veg, samt at siktsoner for avkjørsle er i vareteke innanfor eigedom gbnr. 141/84.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert den 06.03.2018 i arkivsak 18/247.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent situasjonsplan.
5. Tiltaksklasse vert godkjend slik det er søkt om.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
4. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
5. 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.: 18/304**

### **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 bygggearbeidet 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

Eilin Houlison Molvik  
rådgjevar

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

**Kopi til:**

Majo Eigedom AS

Lindåsvegen 154 5916

ISDALSTØ

**Mottakarar:**

Majo Eigedom AS

Lindåsvegen 154 5916

ISDALSTØ