



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS  
Hagellia 6  
5914 ISDALSTØ

Referanser:

Dykkar:

Vår: 18/200 - 18/29693

Saksbehandlar:

Eilin Houlison Molvik

EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:

09.10.2018

## Avslag på søknad om legalisering av bustad - gbnr 126/87 Hope

**Administrativt vedtak. Saknr: 529/18**

**Tiltakshavar:** Jarle Arvid Hope  
**Ansvarleg søkjar:** Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og Velg et element.

### Saksutgreiing:

#### Historikk

Bustaden vart opprinneleg omsøkt og handsama som søknad om rammeløyve i 2000. Det vart i vedtak datert 18.08.2000 gjeve rammeløyve på vilkår. Vilkåra var knytt til at det ikkje vart gjeve løyve til igangsetting før:

1. Landbrukskontoret godkjenner omdisponering av omsøkt tomt (vurdert i eige brev datert 14.08.2000)
2. det var søkt om og godkjent føretak i funksjonane SØK/PRO/UTF for grunnarbeid, tømmerarbeid og VVS samt kontrollplanar.

Rammeløyve har ei varighet på 3 år dersom fristen ikkje vert avbrutt ved at det vert søkt om løyve til igangsetting innan 3 år etter at løyve er gjeve fell løyvet bort.

Det vart aldri søkt om løyve til igangsetting i den aktuelle saka.

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om legalisering av bustad etablert på eigedom gbnr. 126/87 (tidlegare gbnr 126/66) etter at det 18.08.2000 vart gjeve rammeløyve. Det er no søkt om nytt rammeløyve der bustaden er endra frå tomannsbustad til bustad med utleigeleilighet.

Bustaden er opplyst å ha eit samla bruksareal (BRA) til på om lag 204,5 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) på om lag 288 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 7,7 % BYA og 5,5 % BRA.

---

#### 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 3201.05.89311  
Org.nr. 935 084 733



Søknaden omfattar søknad om dispensasjon frå byggteknisk forskrift (TEK) for blant anna energikrav, samt frå byggesaksforskrifta (SAK) krav om obligatorisk uavhengig kontroll.

Det er og søkt om utsleppsløyve for minireinseanlegg av typen Biovac FD5N GRP for 5 PE.

Det er i søknad opplyst at søknad om legalisering er ledd i sal av eigedomen.

Det vert elles vist til søknad mottteken 19.01.18 og supplert 01.07.18 og 03.07.18.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad er definert som LNF med spreidd bustadbygging område SB-2, der det i inneverande planperiode er opna for 3 nye bueiningar jf. føresegna § 6.6..

Planen har følgjande føresegn knytt til etablering av bustad:

«6.8 Nye bustadar skal vere einebustadar med ei bueinin. Utleigehusvære med maksimalt 65 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) kan tillatast i underetasjen. Heimel: § 11-11 nr 2.»

«6.10 Nye tiltak og utbygging på noverande eigedom skal ha god tilpassing til terreng og bygde omgjevnadar, arkitektoniske kvalitetar utført i varige materialer og godt gjennomarbeidde detaljer. Minste uteopphaldsareal (MUA) vere 200 m<sup>2</sup> pr bueining. Det skal vere 2 biloppstillingsplassar pr bueining. Der det ikkje er bygd garasje skal det vere sett av plass til framtidig garasje med eit areal på min. 36 m<sup>2</sup> pr. bueining. Bilar må kunne snu på eige grunn. Terrasse, balkong, veranda eller altan kan samla ikkje ha større areal enn 45 m<sup>2</sup>. Største gesimshøgde, målt frå planlagt terreng, skal ikkje vere høgare enn 6,0 meter. Største mønehøgde maks 9,0 meter målt frå gjennomsnittleg planlagt terreng. Ved nye byggearbeid skal det leggast til rette for trinnfri, direkte og heltst overbinding mellom parkering og bustad – og – trinnfri tilkomst frå bueining til terrasse/uteplass. Heimel: PBL § 11-11 nr. 2»

### **Dispensasjon**

Det er i søknad opplyst at det vert søkt om rammeløyve for etablering av einebustad med utleigeleilighet. Ut i frå innsendt teikningsmateriell så er begge bueiningane på over 65 m<sup>2</sup>. Tiltaket krev dispensasjon frå KDP § 6.8. Det er ikkje søkt om dispensasjon.

Det er søkt om dispensasjon frå byggteknisk forskrift (TEK) for blant anna energikrav, samt frå byggesaksforskrifta (SAK) krav om obligatorisk uavhengig kontroll.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje søkt om dispensasjon frå KDP § 6-8 i høve tiltaket og saka er difor ikkje sendt på høyring.

### **Nabovarsel**

Søknaden slik den ligg føre er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 22.12.17 revidert med VVS 08.05.18. Det er privat veg fram til eigedomen, minsteavstand til offengleg veg er over 15 meter. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 5,05 meter.

Bygningen har ulik høgdeplassering, det som på planteikning er vist som «boenhet 2» har topp golv på om lag kote + 38,1 og topp møne på om lag kote +41,6, medan det som på planteikning er vist som «boenhet 1» har topp golv på om lag kote + 37,5 og topp møne på om lag kote 41,00.

Det er ikkje opplyst om planeringshøgde på eigedomen.

### **Vatn og avløp (VA)**

Det er etablert kommunal vassleidning forbi eigedomen. Det er ikkje søkt Lindås kommune v/Teknisk drift om løyve til påkobling til kommunalt vassverk.

Det ligg føre erklæring om rettighet i fast eigedom som gjev gbnr 126/87 rett til framføring av vass- og avlaupsleiding over gbnr. 126/13, erklæring er signert 20.06.18.

Det ligg føre erklæring om rettighet i fast eigedom som gjev gbnr 126/87 rett til framføring av vass- og avlaupsleiding over gbnr. 126/7, erklæring er signert 20.06.18.

Det ligg føre erklæring om rettighet i fast eigedom som gjev gbnr. 126/87 rett til framføring av avlaupsleidning over gbnr 126/66 fram til bekk med heilårsvassføring, erklæring er signert 13.06.18

Det er i søknad opplyst at erklæring er sendt statens kartverk for tinglysing. Vi gjer merksam på at slik avtale skal vere tinglyst for å få koble seg på kommunal vass – og avlaupsleidning.

Det er søkt om utsleppsløyve 03.07.18, utsleppsløyve gjeld 5 PE. Vi gjer merksam på at siden det er søkt om to bueiningar så bør det som minimum søkjast om utslepp for 10 PE og anlegget som skal settast ned bør vere dimensjonert for 10 PE.

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

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

Det ligg føre utvida avkøyrsløyve til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 18/2015, vedtak datert 06.07.18, delegert saksnr. 359/18

Det er ved søknad lagt ved skøyte som dokumenterer vegrett over gbnr. 126/13 og 126/7.

Situasjonsplanen viser ikkje oppstillingsplass for bilar, for tal bueiningar som er skissert i søknaden vil kravet vere på 4 biloppstillingsplassar.

### **Terreghandsaming**

Situasjonsplanen viser gangtilkomst, intern køyreveg og avkøyrsløve.

Teikningar/snitt viser 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.

## **Avfallsplan**

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

## **VURDERING:**

### **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.

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

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 ulempene, 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 innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Tiltaket gjeld legalisering av eit bustadhus med to bueiningar etablert utan løyve. Ved legalisering av tiltak skal dagens lovverk med materielle krav leggjast til grunn ved handsaming av søknad.

Det er i søkad opplyst at bygget ikkje tilfredsstillar dagens tekniske krav i høve tilgjenge og energikrav, det vert søkt om dispensasjon frå byggteknisk forskrift frå desse krava. Vidare vert det søkt om dispensasjon frå reglar i byggesaksforskrifta knytt til krav om obligatorisk uavhengig kontroll av lufttetthet og fuksikring.

### **Søknad om dispensasjon frå byggesaksforskriften knytt til obligatorisk uavhengig kontroll av lufttetthet og fuksikring.**

Det følger direkte av plan- og bygningslova § 19-2 (2) 3 punktum at det ikkje kan dispenseres frå sakshandsamingsreglane.

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå byggesaksforskrifta (SAK) § 14-2 (1) frå krav til obligatorisk uavhengig kontroll knytt til lufttetthet og fuksikring.

Administrasjonen kan i særlege tilfeller gjere unntak frå kravet om obligatorisk uavhengig kontroll, jf. § 14-5 i SAK.

Administrasjonen kan ikkje sjå at unntaket gjer seg gjeldande i denne saka.

### **Søknad om dispensasjon frå byggtknisk forskrift knytt til krav om tilgjengelig bueining og energikrav til bustad.**

I og med at bygget ikkje er lovleg etablert kan det ikkje vurderast etter plan- og bygningslova § 31-2 tiltak i eksisterande byggverk.

Tiltaket er etablert utan godkjent igangsettingsløyve og det vert søkt dispensasjon frå byggtknisk forskrift i samband med søknad om legalisering av bygget.

Ved handsaming av søknad om legalisering skal kommunen vurdere tiltaka som om dei ikkje er utført, altså eit nybygg. Økonomiske årsakar er ikkje grunnlag for å gje dispensasjon frå byggtknisk forskrift.

Det er i søknad gjort greie for at tiltaket, grunna tidspunkt for etablering og det at det er brukt modular som vart bygd i 1975, ikkje let seg gjere å oppfylle krav i byggtknisk forskrift knytt til energikrav og krav om tilgjengeleg bueining.

Av pbl. § 19-2 (3) går det fram at det ved dispensasjon frå lov og forskrift skal leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, sikkerhet og tilgjenge.

Hovudføremålet med byggtknisk forskrift er å bidra til byggverk av god kvalitet som er i samsvar med dei krav som er gjeve i eller i medhold av plan- og bygningslova, herunder forskrifter og arealplanar med bestemmelser. Forskrifta set krav til tiltak innan område som visuell kvalitet, universell utforming, tryggleik mot naturpåkjenningar, uteareal, ytre miljø, konstruksjonstryggleik, tryggleik ved brann, planløsning, inneklima og helse, og energi. Krava gjeld for tiltak omfatta av plan- og bygningslova § 20-1 uavhengig av om arbeida krev søknad om løyve til kommunen eller ikkje.

Kravet etter byggtknisk forskrift er at nye bygg skal stetta krava som følgjer av forskrifta. Det å legge vekt på at eit bygg er ført opp utan løyve og på bakgrunn av det ikkje kan stetta krava, er ikkje relevant i vurderinga.

På bakgrunn av dette meiner administrasjonen at omsyna bak krava i byggtknisk forskrift vert sett vesentleg til side som følgje av at det vert gjeve dispensasjon i denne saka.

Når omsyna vert sett vesentleg til side, er ikkje vilkåret for dispensasjon oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.

Då det ikkje vert gjeve dispensasjon til tiltak vert ikkje søknad om løyve til tiltak handsama.

### **INFORMASJON**

Dersom ønskeleg kan kommunen handsame søknad om utsleppsløyve og etablering av minireinseanlegg. Vi gjer merksam på at dersom bustaden på gbnr. 126/87 skal inneha utleigeining så bør anlegget dimensjonert for maks last, som ved 2 bueiningar er anbefalt å vere 10 PE ikkje 5 PE som omsøkt. De vil i so tilfelle måtte søkje om løyve til tilkobling til kommunalt vatn.

Det er ikkje samsvar mellom teikningar og det som er skissert i søknaden, innsendte teikningar syner 2-mannsbustad medan det i tekst til søknad er skildra einebustad med utleigedel.

Kommunen kan handsame søknaden dersom ein vel å bygge i samsvar med byggteknisk forskrift. Ein vil då måtte justere planteikningar slik at § 6.8 i KDP i høve storleik på utleigeeining, evt. vil de måtte søkje dispensasjon.

Ein vil måtte vise parkeringsplassar på situasjonsplan.

Vi ber om tilbakemelding innan 3 veker frå vedtaksdato på om de ønskjer søknaden handsama i samsvar med byggteknisk forskrift.

#### **VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå byggesaksforskrifta § 14-2 (1) krav til obligatorisk uavhengig kontroll for lufttetthet og fuksikring.**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå energikrav og krav om tilgjengeleg buening gjeve i byggteknisk forskrift.**

**Då det ikkje vert gjeve dispensasjon er det ikkje grunnlag for å handsama søknad om etablering av bustaden.**

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

#### **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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 18/200

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik  
rådgjevar

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

**Kopi til:**

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
Jarle Arvid Hope	Hans Tanks Gate 8	5008	BERGEN
Jarle Arvid Hope	Hans Tanks Gate 8	5008	BERGEN

**Mottakarar:**

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
--	------------	------	----------