



Arkoconsult AS  
Postboks 103  
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 18/2022 - 18/35886

Saksbehandlar:

Ingrid Bjørge Pedersen

Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:

05.12.2018

## Løyve til oppføring av tilbygg og carport på bustadhus - gbnr 196/31 Midtgård

### Administrativt vedtak. Saknr: 650/18

**Tiltakshavar:** Sveinung Bjørsvik

**Ansvarleg søkjar:** Arkoconsult 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 tilbygg og takterrasse med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 83,2 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 91,9 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 9,83 % BYA.

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

Det vert elles vist til søknad motteken 30.10.2018 og supplert 14.11.2018.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hillesvåg bustadområdet plan-id 1263-201409 er definert som bustadområde BF2 .

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA.

### Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 196/56 ved brev av 02.10.2018:

*«Angående nybygg er en fordel å bli enige om grense oppe med fylkesveg først, som du hadde med på merknader til meg ,2,Januar 2018, angående (Usemjø).Påbygging mot sjø og meg kan jeg ikke akseptere på*

#### 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



*grunn av at jeg mister utsikt mot retning nordover, og det vil bli en sjenanse når vi kan se rett inn til hverandre i husene .*

*Det vil heller ikke passe inn i dette gamle området med påbygg mot sjø og nabo. det skal være en god begrunnelse for og oppføre ett så stort nybygg mot strandlinje på eksisterende gammelt hus for at dette blir godkjent, sånn som eg har oppfattet det, og brann faren.»*

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 30.10.2018.

Tiltaket er plassert innafor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 17,9 og mønehøgde på kote ca. + 24,15. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 17,73.

### **Vatn og avløp (VA)**

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

Det er ikkje søkt om endringar av vatn- og avlaupshandteringa for eigedomen.

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

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

Avkjørsle til offentlig veg følger av godkjent reguleringsplan.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteoppholdsareal, gangtilkomst 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

*«Tiltaket omfatter bygging av tilbygg til enebolig, inkludert garasje/ carport ved Hellesvågen i Lindås. Prosjektets adresse er Leknesvegen 227 A, en tomt som ligger som en del av et etablert område hovedsakelig bestående av eneboliger og naust. I nærområdet finnes det en fin variasjon av eldre boliger og nyere bebyggelse.*

*Fasade nordøst i eksisterende bolig er i dag godt synlig fra sjøen. Vi har derfor lagt stor vekt på å utforme et tilbygg på denne siden av huset som innordner seg volumet i det eksisterende bygget. Tiltaket vil med sin moderate størrelse gli naturlig inn i sine bygde omgivelser både i form, størrelse og uttrykk. Dette vil fremstå som en fin helhet i fasaden, sett fra sjøen.*

*Tilbygget i bakkant av boligen vil ligge mer skjermet til og lite synlig fra alle kanter. Mot veien blir det liggende inntil og skjult bak en skjæring/ fjellvegg og det vil ikke bli godt synlig sett fra sjøen. Denne delen av tiltaket har vi gitt en mer moderne og funksjonell utforming. Med takterrasse på taket, gir vi også boligen et svært verdifullt uteoppholdsareal med gode sol- og utsiktsforhold. Stil og arkitektur vil her stå i en fin og lesbar kontrast til den eksisterende boligen.*

*Som helhet vil prosjektet fremstå som godt steds- og terrengtilpasset. Det vil også ha gode arkitektoniske kvaliteter både innendørs og utendørs.»*

### **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.

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **Visuelle kvalitetar**

Eigedomen er godt synleg i fr  sj . Det går fram av vurdering i fr  ansvarleg søkjar:

*Fasade nordøst i eksisterende bolig er i dag godt synlig fra sjøen. Vi har derfor lagt stor vekt på å utforme et tilbygg på denne siden av huset som innordner seg volumet i det eksisterende bygget. Tiltaket vil med sin moderate størrelse gli naturlig inn i sine bygde omgivelser både i form, størrelse og uttrykk. Dette vil fremstå som en fin helhet i fasaden, sett fra sjøen.*

Vidare når det gjeld takterrasse og tilbygg mot vegen har ansvarleg søkjar gjeve slik vurdering:

*Tilbygget i bakkant av boligen vil ligge mer skjernet til og lite synlig fra alle kanter. Mot veien blir det liggende inntil og skjult bak en skjering/ fjellvegg og det vil ikke bli godt synlig sett fra sjøen. Denne delen av tiltaket har vi gitt en mer moderne og funksjonell utforming. Med takterrasse på taket, gir vi også boligen et sv ert verdifullt uteoppholdsareal med gode sol- og utsiktsforhold. Stil og arkitektur vil her stå i en fin og lesbar kontrast til den eksisterende boligen.*

Vi vurderer prosjektet slik at det er gjort ei konkret vurdering for å tilpasse tilbygg eksisterande bygg og omgjevnader, jf. pbl. § 29-2.

### **Nabomerknad**

Det går fram av merknad at usemje om eigedomsgrensa må avklarast fyst.

Tiltaket ligg innafor regulert byggjegrense og er ikkje i konflikt med eigedomsgrensa. Grenseavklaringa er privatretsleg og det er for denne saka ikkje naudsynt å få avklart eigedomsgrensa.

Vidare går det fram av nabomerknad at tiltaket redusera utsyn og aukar innsyn i fr  omsøkte eigedom til bnr 56.

Tiltaket er som nemnd over plassert innafor regulert byggjegrense, og i eit området sett av til bustadføremål. Det ligg ei forventning til at området kan utbygga med ei regulert utnyttingsgrad. Når det gjeld innsyn vil tålegrensa vere høgare i tettbebygga strøk enn i områder med spredt bustad.

### **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 i eit trinn for oppføring av tilbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 30.10.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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

1. 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.: 18/2022**

### **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

Ingrid Bjørge Pedersen  
rådgjevar

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

**Kopi til:**

Helge Roy Haugland

Leknesvegen 225 5915  
A

HJELMÅS

**Mottakarar:**

Arkoconsult AS  
Sveinung Bjørsvik

Postboks 103 5291  
Leknesvegen 227 5915  
A

VALESTRANDSFOSSEN  
HJELMÅS