



Arkitekt Knut Willie Jacobsen  
Lurevegen 304  
5912 SEIM

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 19/349 - 19/14983

Saksbehandlar:  
Eirik Berntsen  
eirik.berntsen@lindas.kommune.no

Dato:  
16.05.2019

## Løyve til oppføring av tilbygg og parkeringsplass - gbnr 188/198

### Administrativt vedtak. Saknr: 289/19

**Tiltakshavar:** Alf Helge Moldekleiv  
**Ansvarleg søkjar:** Arkitekt Knut Willie Jacobsen  
**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 med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 99 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 103 m<sup>2</sup>. Det vert og søkt om etablering av parkeringsplass og avkjørsel, samt riving av garasje. Utnyttingsgrad for boligen er opplyst til 20 %-BYA og 19,2 %-BRA.

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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen for byggegrense mot veg, avstand til naboeigedom samt husplassering.

Det vert elles vist til søknad motteken 06.02.19 og supplert 29.04.19.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 26.04.19. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 29.04.19. Sakshandsamingsfristen er regna i frå denne dato.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for *Knarvik Felt B* er definert som *Boligområde*.

### Dispensasjon



Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplanen for byggegrense mot veg, avstand til naboeigendom samt husplassering.

Det er søkt dispensasjon med blant anna slik grunngrjeving:

Undertegnede eier av gnr.188, bnr.198 i Lindås kommune, søker herved om dispensasjon fra gjeldene reguleringsplan, for å kunne oppføre et tilbygg på eiendommen, samt å utvide bredden på tilkomsten fra kommunevegen – og å etablere snu – og parkeringsplass , felles med bnr. 182, overensstemmende med vedlagte kart i Mål = 1 : 500.

I de gjeldene bestemmelser §1 står det at «bygningane ikkje må koma utafor byggelinjer mot veg, grøntområde eller nærmare grannegrenser enn 5 meter.» Det omsøkte tilfellet vil komme utenfor byggelinjer mot vei. Hverken bygg eller vei er plassert slik som det er tegnet inn i reguleringskartet, Det er derfor ikke mulig for oss å gi et helt presist tall på hvor mye nærmere tiltaket er mot veien, enn det som er tillatt i henhold til reguleringsplanen,

Tiltaket har en avstand på 8,8 meter til veimidte mot vest, Mot nord er avstanden til veimidte ca. 15,5m. I begge retningene vil tilbygget være noe nærmere veiene enn det byggelinje på reguleringskartet viser. Avstanden til veien mot vest er lengre enn hva det eksisterende huset har til veimidte, som er 5,73 m. Avstand til det nærmeste nabobygg er på ca, 8,0m. Det vedlegges også en erklæring om avstand fra eier av bnr. 182

Tilbygget vil ikke være til hinder for vedlikehold eller utvidelse av veibanen, etter som andre bygg ligger vesentlig nærmere. Dette tilbygget vil således ikke medføre en økt utfordring til å utføre arbeidsoppgaver i – eller langs vegen. Tilbygget vil heller ikke påvirke sikt eller kjøreforhold på en negativ måte

Tilbygget ligger noe innenfor byggelinje langs veg, Ettersom planen er mere enn 50 år gammel og i liten grad viser de faktiske forhold , om hvordan området er bygget ut, mener vi at denne grensen ikke bør være absolutt. Det er også presedens for å bygge nærmere vei enn det byggelinjen tillater. Tilbygget ligger lengre unna veien enn andre bygninger i området, og medfører dermed ikke en ytterligere svekking av byggelinjen fastsatt i reguleringsplanen. Vi mener at fordelene er klart langt større enn ulempe ved å gi dispensasjon i denne saken , jfr, pbl.§19.2, annet ledd. Fordelene er at boligen kan bygges – og tilpasses moderne forventninger til hva en bolig skal inneholde. Det er også en fordel for eier å kunne ta i bruk en større del av tomten, samtidig som det er innenfor tillatt utnyttelsesgrad på 20% BYA etter kommuneplanens arealdel 2011.-2023, pkt, 2.14. Vi kan ikke se at dette er til ulempe for noen. Vi mener også at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, jfr. PBL §19-2, annet ledd, ettersom tilbygget er godt innenfor den faktiske utviklingen av området.

Vi visar elles til søknaden i si heilskap.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn slik uttale frå vegstyresmakt den 29.04.19:

«Teknisk drift syner til førespurnad om uttale søknad om dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg – GBNR 188/198 Gjervik Ytre.

Teknisk drift har vurdert søknad og har følgjande krav til tiltak:

- Minste avstand mellom næraste del av tilbygg og midt kommunal veg skal være minimum 8,8 meter.

- Regulert byggegrense skal ivareta siktzone i regulert offentlig vegkryss mellom Strandvegen og Bruvegen. Siktzone i kommunalt vegkryss skal oppretthaldast med ei sikt lengde på minimum 6 meter x 30 meter. For å kunne oppretthalde siktzone skal minste avstand mellom parkeringsareal og midt kommunal veg være minimum 7,0 meter. Siktsoner skal ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5 m over kommunalt vegnivå. I siktsoner skal planter/buskevekster ikkje være høgare enn 0,5 meter.
- Ved etablering av parkeringsareal og køyreveg må ein ta omsyn til kommunalt leidningsnett som ligg i grunnen. Dersom ein skal utføre graving i og rundt leidningsnett (4 meter til kvar side av leidningsnettet) skal gravearbeid godkjennast av avdeling for vatn og avløp før oppstart. Arne Helgesen - avdelingsleiar vatn og avløp - kan kontaktast på mobil 959 45 434 eller på e-post: arne.helgesen@lindas.kommune.no.
- Regulert byggegrense skal ivareta drift og vedlikehald av kommunal veg. Vegavdelinga fråseier seg alt ansvar for skade som oppstår på tiltak som er plassert i byggegrense mot veg. Dersom det under drift og vedlikehald av kommunal veg skulle oppstå skader på parkeringsareal/tilbygg eller parkerte kjøretøy er dette kommunen uvedkommande. Eigar av tiltak må sjølv sørge for og påkoste utbetring av eventuelle skader.»

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Statens vegvesen har i brev datert 15.02.19 hatt merknad om at byggegrensa i mot fylkesvegen i sør må drøftast i saka. Tiltaket ligger i sin heilskap i tråd med denne byggegrensa, og er derfor ikkje særskilt drøfta i saka.

Dispensasjonssøknaden vi mottok 29.04.19 er ikkje varsle særskilt. Kommunen har ikkje kommentarer til dette, da dei same forholda vart nabovarsla tidlegare.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 06.02.19. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 3,5 meter. Eigar av gnr. 188 bnr. 182 har i dokument datert 18.01.19 og 29.04.19 samtykka til at tiltaket kan plasserast 3,5 meter frå nabogrensa.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 8,8 meter. Vegstyresmakta har i uttale datert 29.04.19 godkjent plassering 8,8 meter frå offentlig veg.

Det er søkt om mønehøgde tilsvarende eksisterande møne.

### **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Avkøyrsløse til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 03.01.19 (sak 18/3862). Det ligg føre avtale om vegrett over gbnr. 188/182 datert 18.01.19.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for fire bilar.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrsløse. Teikningar og snitt viser nytt terreng, samt plassering i høve terreng.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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 søker 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 (TEK17), 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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

#### Dispensasjon i frå husplassering og avstand til nabogrense

Omsyna bak kravet til avstand til nabogrense og husplassering er å sikra ei ønska utvikling av området. Til dømes for å sikra tilstrekkeleg uteareal og bygningstype, samt luft og avstand mellom byggverk.

I det aktuelle området er desse hensyna redusert ved at utbygginga ikkje har fulgt planen. I stede for rekkehus, er det bygd einebustadar. Søknaden er ei vidareutvikling av ein slik einebustad. Einebustaden vil framleis ha tilstrekkeleg med uteareal, samt det fortsatt er 8 meter til nabobygget. Kommunen kan ikkje sjå at hensyna verte sett vesentleg tilside.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på tiltakshavar sitt ønskje om å utvikla eigedommen vidare. Vidare er det ein ønska utvikling at man fortettar i sentrale området. Det er også positivt at ei ryddar opp i avkjørselen til desse bygga, samt etablerar parkering på egen eigedom. Ettersom vi ikkje kan sjå serlege ulemper, er fordelane vurdert til å være klart større enn ulempene.

#### Dispensasjon i frå byggegrense mot veg

Hensynet bak ein byggegrensa i mot veg er å sikra en trygg trafikksituasjon, sikra ein eventuell fremtidig utviding og ivareta drift og vedlikehald av vegen. I arealplanen er vegsystemet bygget litt annleis enn kva som opprinneleg var regulert, men byggegrensa er ikkje justert tilsvarende.

I denne saka har vegstyresmakta for den kommunale vegen uttalt seg positivt, på gitte vilkår. Vi har lagt denne vurderinga til grunn, og kan ikkje se andre forhold som gjer seg gjeldande i særleg kraft. Ettersom dispensasjonen vert gjeve på vilkår av at krava i utalen vert stetta, har vi vurdert til at omsyna ikkje blir satt vesentleg tilside.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på tiltakshavar sitt ønskje om å utvikla eigedommen vidare. Det er også positivt at ei ryddar opp i avkjørselen til desse eigedomane, samt etablerar

parkering på egen eigedom. Ettersom vi ikkje kan sjå serlege ulemper, er fordelane vurdert til å være klart større enn ulempane.

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **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

### **Privatrettslege tilhøve**

Det er lagt ved ein avtale om vegrett over eigedom gbnr. 188/182. For å hindra framtidige konflikhtar, tilrår byggesaksavdelinga på det sterkaste at avtalen tinglysast.

### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk i frå 2017 (TEK17), jf. pbl. § 29-5.

Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket skal prosjekterast etter TEK10. Vi gjør oppmerksom på at dette ikkje er mulig, da søknaden har kommet inn etter 31.12.18. Overgangsbestemmelsen i TEK17 § 17-2 avsluttast 31.12.18, og kan følgeleg ikkje brukast i denna saka.

### **Ansvarsrettar og tiltaksklassar**

Det er ikkje sendt inn erklæring om avnsvarsrett for obligatorisk uavhengig kontroll av våtrom, jf. byggesaksforskrifta § 14-2, med vidare henvisning til byggesaksforskrifta § 4-1 første ledd bokstav d nr. 3. Erklæringen må sendast inn før den delen av tiltaket settast i gang.

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklassar 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. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### **VEDTAK**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon, på vilkår, frå byggegrensa i reguleringsplan for oppføring av tilbygg. Vilkåret for dispensasjon er at krava i frå Teknisk drift si utale oppfyldast.**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå husplassering i reguleringsplan for oppføring av tilbygg.**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå avstand til nabogrensa i reguleringsplan for oppføring av tilbygg.**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av tilbygg, riving av garasje, samt opparbeiding av parkeringsplass, internveg og avkjørsel, på følgjande vilkår:**

1. Tiltaka skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 06.02.19, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Før dei delar av tiltaket som omhandlar våtrom (bad og vaskerom) kan settats i gang, må det sendast inn erklæring om ansvarsrett for obligatorisk uavhengig kontroll av våtrom, jf. SAK10 § 14-2.
3. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 29.04.19.
4. Tiltaka må prosjekterast etter byggt teknisk forskrift 2017 (TEK17).

Før det vert gjeve ferdigattest eller mellombels bruksløyve for tiltaka, skal følgende 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.: 19/349**

### **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

Eirik Berntsen  
saksbehandler

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

**Kopi til:**

Alf Helge Moldekleiv  
Statens vegvesen Region vest

Kvernhusmyrane 25 5914  
Askedalen 4 6863

ISDALSTØ  
LEIKANGER

**Mottakarar:**

Arkitekt Knut Willie Jacobsen

Lurevegen 304 5912

SEIM