



Byggefirma Nilsen & Andersen as
Sandviksveien 163a
5035 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/2538 - 14/23645

Saksbehandlar:
Kristine Jacobsen
Kristine.jacobsen@lindas.kommune.no

Dato:
21.10.2014

Dispensasjon og løyve til tiltak med ansvarsrett - gbnr 196/157

Administrativt vedtak. Saknr: 333/14

Tiltakshavar: Byggefirma Nilsen & Andersen AS
Ansvarleg søkjar: Byggefirma Nilsen & Andersen AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av bustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 273,2 m² og bygd areal (BYA) ca.118,4 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 23,7% BYA. Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkjørsle, og parkering.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen.
Det søkjast dispensasjon frå hustype som angitt på reguleringsplankartet i reguleringsplanen.

Det vert elles vist til søknad motteke 17.03.2014 og supplert 28.04.2014, 14.08.2014, 29.09.2014.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 26.03.2014, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Det må sendast inn dispensasjonssøknad då tiltaket er i strid med reguleringsplanen.
2. Det må nabovarslast på nytt.
3. Frisiktsonar må teiknast inn på situasjonskartet.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 28.04.2014.



Søknaden var komplett og klar for handsaming den 29.09.2014. Etter pbl. § 21-7 første ledd jf. SAK 10 § 7-2 er det ikkje lovfesta frist for sakshandsaming av søknadar som gjeld dispensasjon frå gjeldande plangrunnlag.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Midtgård/Leknes 1263-15122005 er definert som bustadføremål .

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25% BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplanen. Det søkjast dispensasjon frå hustype forutsatt i arealplankartet i reguleringsplanen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Ansvarlig søker mener hus tiltenkt denne tomt vil få en bedre tilpasning ift. terrenget og tomtens topografi slik den nå fremstår med halvt nedgravd kjeller. Tiltak vil ha samme høyde på topp møne som angitt i plan og således ikke ligge høyere i terrenget og være mer forulepende for omgivelsene. Mener derfor at fordelene er større enn ulempene og håper fagetaten deler vårt syn i saken.» For Byggefirmaet Nilsen & Andersen AS ved Torbjørn Lerpold Andersen.

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 13.09.2013.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 5,16 meter. Tiltaket er plassert innafor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 28,0m og mønehøgde på kote ca. + 36,5m. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 28,0m.

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Plassering av tiltaket skal utførast i medhald av dette vedtaket og godkjente teikningar. For plassering gjeld toleransegrenser for områdetype 1, jf. standarden "Plassering og beliggenhetskontroll".

Tiltaket si plassering skal koordinatutrekna, før utsetting av hushjørner på tomta.

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 vatn- og avløpsanlegg via private fellesleidningar.

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.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassing for 3 bilar. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassing 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 skjønns har tilfredsstillande 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.

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 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 samanheng 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.

Kommunen meiner at hustypen som er skildra på reguleringsplankartet ikkje harmonerer med terrenget eller intensjonen med hustypen. I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at hustypen det søkes dispensasjon for vil harmonere betre både i forholdet til terreng, naboeigedomar og visuelle kvalitetar, enn kva hustypen som er forutsatt i reguleringsplanen gjer. Ein kan ikkje sjå at hustypen det her søkes dispensasjon for vil medføre meir eller mindre ulemper enn hustypen angitt i reguleringsplanen, og ein finn difor at det foreligger ein klar overvekt av fordelar ved å byggje hustypen det

søkjast dispensasjon frå. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå reguleringsplanen.

Ansvar og kontroll

Følgjande føretak har fått godkjent ansvarsrett:

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR	L/S*	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Byggefirmaet Nilsen & Andersen AS	837152062	S	1	Ansvarlig søker
PRO	Byggefirmaet Nilsen & Andersen AS	837152062	S	1	Bygningsutforming og arkitektur
PRO	Byggefirmaet Nilsen & Andersen AS	837152062	S	1	Kartlegging av grunnforhold, grunnundersøkelse, bæreevne, stabilitet og setninger
PRO	Byggefirmaet Nilsen & Andersen AS	837152062	S	1	Prosjektering byggt tekniske installasjoner
PRO	Byggefirmaet Nilsen & Andersen AS	837152062	S	1	Anlegg og kanalføringer
PRO	Byggefirmaet Nilsen & Andersen AS	837152062	S	1	Utvendige stikkledninger og sanitæranlegg i boliger
UTF	Byggefirmaet Nilsen & Andersen AS	837152062	S	1	Oppmålingsteknisk plassering
UTF	Byggefirmaet Nilsen & Andersen AS	837152062	S	1	Utførende grunn og betongarbeid
UTF	Byggefirmaet Nilsen & Andersen AS	837152062	S	1	Utførende tømmer, membranm bygningsfysikk og våtrom
UTF	Byggefirmaet Nilsen & Andersen AS	837152062	S	1	Utførende anlegg og kanalføringer
UTF	Byggefirmaet Nilsen & Andersen AS	837152062	S	1	Utvendig stikkledninger og sanitæranlegg i bolig
KTR	Kålås & Sønn Byggevarehandel AS	940215897	S	1	Kontroll av våtrom (i boliger)
KTR	Kålås & Sønn Byggevarehandel AS	940215897	S	1	Kontroll av lufttetthet (i nye boliger)
KTR	Byggraad AS	995103575	S	1	Prosjektering av utvendige stikkledninger, og sanitæranlegg i boliger.
KTR	Byggraad AS	995103575	S	1	Utførelse av oppmålingsteknisk plassering.
KTR	Byggraad AS	995103575	S	1	Utførelse av grunn- og betongarbeider.
KTR	Byggraad AS	995103575	S	1	Utførelse av bygningsfysikk og våtromsarbeid.
KTR	Byggraad AS	995103575	S	1	Utførelse av anlegg og kanalføringer.
KTR	Byggraad AS	995103575	S	1	Utførelse av utvendige stikkledninger, og sanitæranlegg i boliger

Ansvarsrett frå Lindås VVS AS

Kommunen gjer oppmerksom på at me har fått inn ein søknad om ansvarsrett frå Lindås VVS AS. Denne er ikkje signert av ansvarleg søker, og firmaet er heller ikkje med i gjennomføringsplanen. Kommunen har difor valgt å sjå vekk frå denne søknaden. Dersom føretaket seinare ynskjer at denne søknaden om ansvarsrett skal handsamast må naudsynt dokumentasjon sendast inn av ansvarleg søker.

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. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak vert gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ. Det vert sendt faktura til tiltakshavar.

Kode	Skildring	Tal	Sum
10.2.1.	Basisgebyr bygg for bustad	13 500,- x 1	13 500,-
10.2.9.a)	Godkjenning av ansvarsrett sentralgodkjenning.	1000,- x 3	3000,-
9.1.4	Dispensasjon som gjelder plankrav	8500,- x 1	8500,-
	Totalt gebyr å betala		25 000,-

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for oppføring av bustad. Det kan difor oppførast hustype 1 i staden for hustype 2 som angitt i reguleringsplankartet.

Med heimel i plan- og bygningslova §§20-1 a vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn. For oppføring av bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 13.09.2013 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3. Ikkje noko arbeid må utførast utover det som er omfatta av løyvet.
2. Eventuelle endringar må søkjast om og godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.
3. Løyvet omfattar også godkjenning av søknad om ansvarsrett som vist under avsnittet «Ansvar og kontroll».
4. Eigedomen (bygget) skal knytast til offentleg vatn og avløp. I samsvar med sanitærreglementet for Lindås kommune skal søknad om tilknytning og melding om utføring av sanitæranlegg sendast til kommunen si VVA-avdeling på særskilt skjema vedlagt turvande planar.
5. Eigaren av eigedomen og ansvarlege føretak skal innordna seg reguleringsplanen med føresegner.
6. Tiltaket skal utførast etter gjeldande reguleringsplan med føresegner. Løyvet er gjeve på vilkår av at gebyr etter pbl § 33-1 er innbetalt.
7. Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedleggast søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest, jf pbl § 21-10.

8. Tiltaket må ikkje takast i bruk før ferdigattest eventuelt mellombels bruksløyve er gjeve, jf. pbl § 21-10.

Klagerett

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jfr. fv. § 28. Klagefristen er 3 veker frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagd innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Vilkår for å reise sak for domstolane om vedtaket:

Partane vert med dette gjort merksam på at søksmål om gildskapen av vedtaket eller krav om erstatning som fylgje av vedtaket, ikkje kan reisast utan at vedkomande part har nytta høve til å klage på vedtaket, og at klagen er avgjort av høgaste klageinstans som står open (fylkesmannen). Søksmål skal likevel i alle tilhøve kunne reisast når det er gått 6 månadar frå klage fyrste gong blei levert, og det ikkje er grunna forsømming frå klagar si side at klageinstansens avgjerd ikkje føreligg jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med helsing

Tor Hegle
einingsleiar

Kristine Jacobsen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Byggefirma Nilsen & Andersen as

Sandviksveien
163a

5035

BERGEN