



NHB Vest AS  
Hagellia 6  
5914 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 19/1204 - 19/20741

Saksbehandlar:  
Ingrid Bjørge Pedersen  
Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:  
06.08.2019

## Løyve til oppføring av einebustad med garasje - gbnr 137/816 Alver

### Administrativt vedtak. Saknr: 389/19

**Tiltakshavar:** Silje og Paul Menzies  
**Ansvarleg søkjar:** NHB Vest 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 einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 273,7 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 198 m<sup>2</sup>. Utnytingsgrad er opplyst til 22,81 % BYA.

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

### Svømmebasseng

Det er søkt om svømmebasseng i same søknad. Det ligg ikkje føre godkjent røyrleggjarmelding på denne, og denne vert difor handsama fyst når dette er søkt om og godkjent i frå VA-avdelinga her hos kommunen.

### Gårds- og bruksnummer

Eigedomen var opphavleg del av gbnr 137/66, og søknad er sendt inn på dette bruksnummeret. I vedtak om etablering av einebustad er nytt bruksnummer (gbnr 137/816) for eigedomen nytta.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggjelinje i reguleringsplan for Kubbaleitet.

Det vert elles vist til søknad motteken 12.04.2019.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kubbaleitet 1263-201215 er definert som BF2-bustader/frittliggjande småhus.



Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 50 % BYA.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggjegrænse jf. Gjeldande reguleringskart.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Området merket BF2 på kartet (se under) deles av en byggelinje. Det søkes herved dispensasjon fra denne byggelinjen for å kunne oppføre en enebolig på dette området.

I reguleringsplanens pkt.5.1.2 står det at det kan oppførast to einebustader på BF2. Dvs. at reguleringsplanen ikke går i mot en enebolig på BF2. I dette tilfellet ønsker tiltakshaver å oppføre en enebolig på BF2. Grunntanken med byggelinjen som deler området i to er nok om det skulle oppføres to eneboliger så skulle denne linjen være rettningsgivende.

Vi kan ikke se at å gi dispensasjon til tiltaket vil vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta, og fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Vestland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012.

### **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 12.04.2019.

Tiltaket er plassert innanfor byggjegrænse i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 23,5 og mønehøgde på kote ca. + 30,5.

### **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 vassverk og offentleg avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 02.08.2019 i sak nr. 19/1021.

Omsøkte svømmebasseng inngår ikkje i dette vedtaket men må søkjast om separat.

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

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

På gjeldande reguleringsplan er plassering av avkøyrsløse inn på eigedomen merka av. Denne skal inn på parkeringsareal f\_P1 og nytta denne avkøyrsløse som tilkomst. Det ligg føre skriftleg samtykke til bruk av f\_P1 i skriv datert 05.03.2019.

### **Terreghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrsløse. Omsøkte basseng inngår ikkje i dette vedtaket, men er syna på innsendte situasjonskart.

Vidare er det syna støttemurar i aust på eigedomen.

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.

### **VURDERING**

#### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

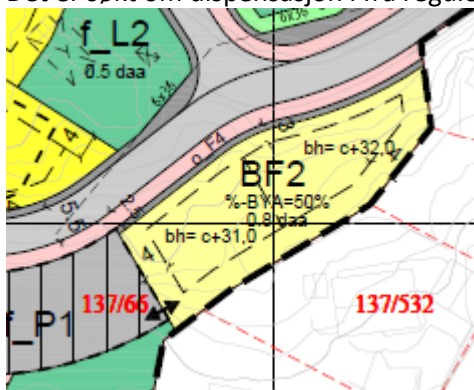
For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Det er søkt om dispensasjon i frå regulert byggjelinje på eigedomen.



På gjeldande reguleringskart for Kubbaleite er det syna til ei byggjelinje som delar omsøkte eigedom i to, og det var opphavleg tenkt to einestader.

Eigedomen er lang og smal og dette kan gjere det vanskeleg og få gode, samanhengande uteopphaldsareal, tilkomst og parkeringsløyising for to bustader. Omsøkte tiltak er elles i tråd med gjeldande reguleringsplan

og det er vår vurdering at gjeldande plan ikkje vert vesentleg sett til side ved å etablere einebustad på denne tomte, og ein ser at det er fordelar ved å løyse utbygging på denne måten.

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

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **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. 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 frå regulert byggjelinje for oppføring av einebustad.**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eit trinn for oppføring av einebustad på følgjande vilkår:**

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan dater 12.04.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 02.08.2019 saknummer 19/1021, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.**
- 3. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta og godkjent reguleringsplan.**

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

- 1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg**
- 2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.**
- 3. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.**
- 4. 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.: 19/1204**

#### **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

Ingrid Bjørge Pedersen  
rådgjevar

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

#### **Mottakarar:**

NHB Vest AS  
Silje og Paul Menzies

Hagellia 6                    5914  
Storneset 16 A              5915

ISDALSTØ  
HJELMÅS