



Kjell Farestveit  
Modalen 1069  
5729 MODALEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 19/369 - 19/23258

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

Dato:  
06.08.2019

## Løyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad - gbnr 133/63 Soltveit søndre

### Administrativt vedtak. Saknr: 446/19

**Tiltakshavar:** Kjell Farestveit  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-4.

### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 24 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 15 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 6,1 % BYA.

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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå planføreområdet i reguleringsplan for RV 565 Hilland-Alverstraumen der området er sett av til bustadføremål og regulert byggjegrænse mot offentleg veg.

Det vert elles vist til søknad motteken 14.02.2019 og supplert 22.05.2019.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for RV. 565 parsell Hilland-Alverstraumen er sett av til bustadføremål .

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

### Dispensasjon

Omsøkte tiltak gjeld for tilbygg til fritidsbustad. Området er i reguleringsplan sett av til bustadføremål og det er søkt dispensasjon i frå dette planføreområdet. Byggjegrænse mot veg er i dette område 30 meter, og søknaden er supplert med søknad om dispensasjon i frå byggjegrænse mot veg.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

For planføreområdet:



Betra funksjonalitet og  
betre arkitektonisk kvalitet

For byggegrense:

Søknad om dispensasjon frå byggegrensa mot veg  
i reguleringsplan.

Søknaden gjeld påbygg hytte Soltveitvegen 11,  
gardsnr. 133, br.nr. 63

Hytta er seksti år og treng rehabilitering. Taket  
må skiftast og arealet på heile hytta er i dag  
under 40 m<sup>2</sup>. Kjøkkenet er så lite at me ikkje  
får plass til kjøleskap der. Soveromma er så  
små at ei dobbeltseng tar heile romma.

For å få hytta meir tenleg, treng me derfor byggja  
på. Det er soveromma og kjøkkenet me søker  
om å få byggja ut. Etter vår meining vil ny  
fasade ta seg betre ut estetisk sett. Sidan  
området er regulert til bustadformål, vil nok  
ein større bygning passa betre.

**Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn slik uttale frå Statens vegvesen den 17.06.2019:

Byggjegrænse langs veg skal ta i vare trafikktryggleiken, vegvedlikehaldet og drift av vegnettet, arealbehov ved ei eventuell utviding av vegen og miljøet langs vegen.

Fv 565 er ein viktig strekning på det overordna fylkesvegnettet. Strekninga er klassifisert til *Haldningsklasse 2* jf. *Rammeplan for avkøyrslar med strekningsvis vurdering av haldning til*

*byggjegrænser for riks- og fylkesveg i Region vest (2017 – 2020)*, det vil sei at det skal leggjast til grunn ei streng haldning til dispensasjon frå byggjegrænse. Årsdøgertrafikk er 6300 ÅDT, men minkar til 3900 like etter omsøkte eigedom. Det viser likevel at det er stor trafikk på strekninga.

Reguleringsplanen har fastsett ei byggjegrænse på 30m frå vegmidte. Føresegnene til planen omtaler ikkje nærare kva som er tillatt innanfor byggjegrænse.

Reguleringsplanen skal sikre utbetring av veg og framføring av tilbod til mjuke trafikantar på strekninga. Vegen er ikkje utbetra etter denne planen, men behovet for utbetring er likevel stort. Strekninga ligg inne som del av Nordhordlandspakka, men har låg prioritet. Skal strekninga utbetrast vil det krevje ny plan der ein må leggje til grunn dagens standard for utbetring. Det er då grunn til å tru at det trengs meir areal enn det som er avsett i dagens plan. Strekninga er ein viktig fylkesveg og er også omkøyringsveg viss noko hender på fv. 57 i Lindås.

Eigedomen ligg innanfor raud og gul støysone jf. våre støyvarslingskart. Kommunane har ein plikt til å sørge for at støyretningsline (T-1442) også vert følgt opp i enkeltsaker.

Statens vegvesen har ei restriktiv haldning til veglovsaker langs denne strekninga, og vi vil vise til at det nyleg er avslått å etablere ny avkøyrslar til eksisterande bustad samt på motsett side av vegen. Bakgrunn for dette avslaget var mellom anna omsynet til trafikktryggleiken, behovet for utbetring av fylkesvegen og framføring av tilbod til gåande og syklande.

#### **Oppsummert:**

Statens vegvesen meiner det er fleire grunnar for å ha ei restriktiv haldning til nye tiltak innanfor byggjegrænse på denne strekninga ut over vanleg vedlikehald. Vi vil vise til at dette er ei viktig strekning med behov for oppgradering av vegnettet og opparbeide tilbod til mjuke trafikantar.

#### **Nabovarsel**

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

Det ligg føre slik merknader frå statens vegvesen som grunneigar ved brev av 06.02.2019:

Statens vegvesen syner til nabovarsel mottatt 31.01.2019.

Varselet gjeld påbygg til fritidsbustad på gnr. 133 bnr. 63 i Lindås kommune.

Eigedomen er avsett til bustadføremål jf. reguleringsplan for *Rv. 565 - Hilland - Alverstraumen (1999)*. Du må difor ta kontakt med Lindås kommune som kan avklare planstatus og arealbruk.

Dersom søknaden medfører endra/utvida bruk av avkjørsle, byggjegrense langs fylkesveg eller andre forhold som vedkjem vegvesenets fagområde, skal Statens vegvesen som vegmynde ha saka tilsendt for uttale etter plan- og bygningslova, eventuelt for saksbehandling etter veglova.

#### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 22.05.2019.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 6 meter.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 16 meter. Byggjegrense mot denne vegen er 30 meter og det er søkt om dispensasjon i frå byggjegrense mot offentleg veg.

#### **Vatn og avløp (VA)**

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

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

Det er ikkje søkt om endringar av tilkomst, avkjørsle eller parkeringsløyving for eigedomen.

#### **Terrenghandsaming**

Det er ikkje søkt om endringar av terrenget på eigedomen. Tilbygg skal plasserast på same kotehøgde som eksisterande fritidsbustad.

#### **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 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 til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempane, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammor, 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.

#### **Vurdering:**

##### **Arealføremålet bustad i gjeldande plan**

Arealføremåla i reguleringsplanar er ei vidareføring av de overordna planane for kommunen. Desse skal sikre forutsigbar og berekraftig utvikling av kommunen. Det er avgjerande å unngå områdar med store forskjellar i behov og bruk, for best mogeleg utvikle gode løysingar kva gjeld infrastruktur mm. i de ulike områdene.

Omsøkte eigedom er i våre registre registrert etablert i 1959. Fritidsbustaden er truleg i frå 1960-talet og vesentleg eldre enn gjeldande plan.

I vår vurdering har vi lagt vekt på at tilbygget gjeld for etablert bruk, og endrar ikkje status i området som eit bustadområde. Fordelen ved å gje dispensasjon er at ein får ei fritidsbustad etter dagens behov og bruk og unngår at desse står ubrukt.

##### **Byggjegrænse mot veg:**

I uttale i frå statens vegvesen går det fram at ein skal ha ei restriktiv haldning til å gje dispensasjon i desse områda. Det er ikkje gjeve ei klar konklusjon i saka, og vår forståing er at ein generelt ynskjer minst mogeleg bygging i områda innafor regulert byggjegrænse mot veg.

I vår vurdering har vi vektlagt at tiltaket er plassert på fasade vent vekk i frå vegen, og ligg ikkje som minsteavstand i frå veg. Det er difor ikkje ei endring i forholda som allereie er der i dag. I uttale er det syna til at det er gjeve avslag for etablering av ny avkøyrsløse til eksisterande bustad. Vi kan ikkje sjå samanhengen mellom desse sakane då omsøkte tiltak ikkje er innafor siktzone eller i direkte konflikt med anna omsyn knytt til trafikktryggleik.

Etter ei samla og konkret vurdering finn administrasjon at ein kan opne opp for dispensasjon i frå regulert byggjegrænse mot veg og arealføremålet bustad for etablering av tilbygg til fritidsbustad.

##### **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 planføreåret bustad og regulert byggjegrænse mot fv 565 for oppføring av tilbygg til fritidsbustad.**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-4 vert det gjeve løyve i eit trinn for oppføring av tilbygg til fritidsbustad på følgjande vilkår:**

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.05.2019 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.: 19/369**

#### **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.*

**Kopi til:**

Statens vegvesen Region vest	Askedalen 4	6863	LEIKANGER
------------------------------	-------------	------	-----------

**Mottakarar:**

Kjell Farestveit	Modalen 1069	5729	MODALEN
------------------	--------------	------	---------