



Byggmester Nilsen & Andersen AS  
John Erik Nilsen  
Sandviksveien 163 A  
5035 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/5366 - 14/26231

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

Dato:  
24.11.2014

## Løyve til bustad. Gbnr 196/159 Midtgård

**Administrativt vedtak. Saknr: 14/5366**

**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 ettrinnsøknad om oppføring av ny bustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca 186,25m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca.118,4 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 23,14% BYA. Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, samt opparbeiding av avkjørsle, og parkering.

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

Det vert elles vist til søknad motteke 17.06.2014 og supplert 14.08.2014, 29.09.2014, og 11.11.2014.

#### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved e-post av 11.11.2014, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Teikning av terrengprofil A-A-1.

Dokumentasjon vart motteke ved e-post frå ansvarleg søkjar 11.11.2014.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 11.11.2014. 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 kotehøgde forutsatt i arealplankartet i reguleringsplanen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

*«I stedet for tiltenkt kote + 30 moh iht reguleringsplan, ønskes hus oppført som hustype 1 med kote + 31 moh ( 1 meter høyere enn plan). Ansvarlig søker mener pga terreng og den bratte tomtens topografi vil en heving med 1 meter vil huset få en mer naturlig tilpasning til terrenget. Mener derfor at fordelene er større enn ulempene og håper fagetaten deler vårt syn i saken.»*

### **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 02.04.2014.

Tiltaket er plassert innafor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote + 31,0m og mønehøgde på kote ca. + 39,5m.

Reguleringsplan angir kote +30 som øvste høgde på topp kjellargolv.

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 felleisleidningar.

### **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 følgjer av godkjent reguleringsplan.

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

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering 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 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 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 (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 samheng 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 ei kotehøgde på 31 m.o.h. i staden for angitt kotehøgde på 30 m.o.h. ikkje vil stette krav til visuell utforming sett i forhold til dei andre bygga i området. Reguleringsplanen har angitt ei jamn auke av høgda på husa langs vegen. Eit større avvik frå den jamne lina vil vere godt synleg å stride mot vanleg byggeskikk. Eit mindre avvik (til dømes +/-0,5m) vil ikkje gjere tiltaket så framtrudande.

Det vert slik tilrådd ein dispensasjon med plassering for ferdig kjellargolv på kote +30,5m.

Dersom det må etablerast murar, må det avklarast om desse er søknadspliktige.

## 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 byggetekniske 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, membran, 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	Byggmester Karsten Strand AS	997991931	S	1	Kontroll av våtrom
KTR	Byggmester Karsten Strand AS	997991931	S	1	Kontroll av lufttetthet
KTR	Bygggraad AS	995103575	S	1	Kontroll av søkerfunksjon
KTR	Bygggraad AS	995103575	S	1	Prosjektering av bygningsutforming og arkitektur
KTR	Bygggraad AS	995103575	S	1	Pro: kartlegging av grunnforhold, bæreevne, stabilitet og setninger
KTR	Bygggraad AS	995103575	S	1	Pro: byggtekniske installasjoner
KTR	Bygggraad AS	995103575	S	1	Pro: ventilasjon: anlegg og kanalføringer
KTR	Bygggraad AS	995103575	S	1	Pro: Rørlegger: utvendige stikkledninger og sanitæranlegg i bolig
KTR	Bygggraad AS	995103575	S	1	Utførelse: innmålinger og utstikking
KTR	Bygggraad AS	995103575	S	1	Utførelse: grunn og betongarbeid
KTR	Bygggraad AS	995103575	S	1	Utførelse: bygningsfysikk og våtromsarbeid
KTR	Bygggraad AS	995103575	S	1	Ventilasjon: anlegg og kanalføringer
KTR	Bygggraad AS	995103575	S	1	Rørleggerarbeid: 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 søkar, 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 søkjar.

### 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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://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	3 000,-
9.1.4	Dispensasjon som gjelder plankrav	8500,- x 1	8 500,-
	Totalt gebyr å betala		<b>25 000,-</b>

### VEDTAK:

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for oppføring av bustad med kotehøgde 30,5 m.o.h. i staden for 30 m.o.h., på vilkår at eventuelle etableringar av støttemurar som følgje av høgdeauke må byggemeldast på vanleg måte.**

**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 på kotehøgde +30,5 jf reguleringsplanen. Tiltaket skal i øvrige plasserast som vist i situasjonsplan datert 02.04.2014 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3. Ikkje noko arbeid må utførast utover det som er omfatta av løyvet.
2. Sidan det ikkje er opplyst noko om støttemurar i det omsøkte tiltaket, må eventuelle støttemurar omsøkast.
3. Ansvarleg kontrollerande må legge fram statikkutrekningar for dimensjonering av grunnmur før byggearbeida kan igangsettast.
4. Eventuelle endringar må søkjast om og godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.
5. Løyvet omfattar også godkjenning av søknad om ansvarsrett som vist under avsnittet «Ansvar og kontroll».
6. 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.
7. Eigaren av eigedomen og ansvarlege føretak skal innordna seg reguleringsplanen med føresegner.
8. Tiltaket skal utførast etter gjeldande reguleringsplan med føresegner. Løyvet er gjeve på vilkår av at gebyr etter pbl § 33-1 er innbetalt.
9. Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedleggast søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest, jf pbl § 21-10.
10. Tiltaket må ikkje takast i bruk før ferdigattest eventuelt mellombels bruksløyve er gjeve, jf. pbl § 21-10.

#### **Klagerett**

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jfr. fvl. § 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 grunnjevast.

#### **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.*

