



Byggefirma Nilsen & Andersen AS  
Sandviksveien 163 A  
5035 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/5369 - 14/28240

Saksbehandlar:  
Tor Hegle  
Tor.Hegle@lindas.kommune.no

Dato:  
18.12.2014

## Løyve til dispensasjon og rammeløyve. Gbnr 196/158 Midtgård - bustad med sekundæreining.

**Administrativt vedtak. Saknr: 14/5369.**

**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 Einebustad med sekundærbueining.

Utnyttingsgrad er opplyst til 29 % BYA. Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, samt opparbeiding av avkjørsle, interne vegar og parkering.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for Leiknes Midtgård plan.id: 1263-200502, §4.1.

Det vert elles vist til søknad motteke 26.06.2014 og supplert 26.09.14.

#### Sakshandsamingsfrist

Søknaden er ikkje komplett, men er vurdert klar for handsaming.

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

#### Dispensasjon

---

#### Post

postmottak@lindas.kommune.no  
Dokumentsenteret  
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

#### Kontakt

www.lindas.kommune.no  
Telefon +47 56 37 50 00  
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567  
Org.nr. 935 084 733

DER DRAUMAR BLIR RØYNDOM



Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplanen sin § 4.1.

Det er søkt dispensasjon med grunngjeving om at det aktuelle huset har betre tilpassing til terrenget på staden. Byggehøgde har ikkje avvik frå dei avgrensingane som er sett i plan.

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

#### 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, og dom er vedlagt byggeøknad av 26.06.2014. Tiltaket er plassert innafor byggegrense i reguleringsplan.

Situasjonsplanen sin framstilling av tiltaket sin plassering, tilkomstveg til inngangsdør og plassering av parkeringsplass er ikkje i samsvar med det som er vist på snittet. Som følgje av manglane vert saka delt opp i trinnvisbehandling.

#### 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 privat avløp. Dette er sikra gjennom privat avtale.

#### 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.

#### 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.

## **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 leggast 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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at verknaden av avviket frå planen gjer tiltaket betre tilpassa terrenget og omgjevnadene. Det er soleis ei overvekt av omsyn som talar for dispensasjon.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå reguleringsplan for Leiknes Midtgård plan.id: 1263-200502, §4.1., slik at tiltaket kan oppførast som omsøkt.

#### 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.

### **VEDTAK**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen sin §4.1 til oppføring av bustad med hustype 1, med tilvising til vurderinga i saksframlegget ovanfor.

Med heimel i plan- og bygningslova §20-1 vert det gjeve rammeløyve til tiltak oppføring av bustad med sekundærbueining på følgjande vilkår:

1. Før det kan gjevast igangsettingsløyve for oppføring av bustadbygg, må det leggast fram revidert situasjonsplan. Situasjonsplanen må vere i samsvar med snitteikning, og vise naudsynte p-plassar i samsvar med føresegnene §3.4.
2. Sidan det ikkje er opplyst noko om støttemurar i det omsøkte tiltaket, må eventuelle støttemurar omsøkast.
3. Det vert vist til eige igangsettingsløyve for terrengopparbeiding.
4. Ansvarleg prosjekterande må legge fram dokumentasjon for tilstrekkeleg trygging av grunnmur før byggearbeida kan igangsettast.
5. Løyvet omfattar 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. Tiltaket skal utførast etter gjeldande reguleringsplan med føresegner. Løyvet er gjeve på vilkår av at gebyr etter pbl § 33-1 er innbetalt.
8. Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedleggast søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest, jf pbl § 21-10.
9. 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 kommunen. I klagen skal det gå fram kva som vert klaga på i vedtaket, 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.

### 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 føre 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.

### Ansvar og kontroll

Følgjande føretak har fått godkjent ansvarsrett:

Funksjon	FØRETAK	ORG.NR	L/S*	Tilt.kl.	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Nilsen & Andersen AS	837152062	S	1	Ansvarlig søker
PRO	Nilsen & Andersen AS	837152062	S	1	Bygningsutforming og arkitektur
PRO	Nilsen & Andersen AS	837152062	S	1	Kartlegging av grunn, bæreevne, stabilitet og setninger
PRO	Nilsen & Andersen AS	837152062	S	1	Byggtekniske installasjoner
PRO	Nilsen & Andersen AS	837152062	S	1	Anlegg og kanalføringer
PRO	Nilsen & Andersen AS	837152062	S	1	Utv. Stikkledn. og sanitæranlegg
PRO	Lindås VVS N.T.AS	915836445	S	1	Utvendig og innvendig rørarbeid
UTF	Nilsen & Andersen AS	837152062	S	1	Oppmålingsteknisk plassering
UTF	Nilsen & Andersen AS	837152062	S	1	Utførende grunn og betongarbeid
UTF	Nilsen & Andersen AS	837152062	S	1	Tømrer, membran, bygningsfysikk og våtrom
UTF	Nilsen & Andersen AS	837152062	S	1	Utførende anlegg og kanalføringer
UTF	Nilsen & Andersen AS	837152062	S	1	Utv. Stikkledn. og sanitæranlegg
UTF	Lindås VVS N.T.AS	915836445	S	1	Utvendig og innvendig rørarbeid
KTR	Byggmester Karsten Strand AS	997991931	S	1	Kontroll av våtrom
KTR	Byggmester Karsten Strand AS	997991931	S	1	Kontroll av lufttetthet

### Gebyr

Søknadspålyktige 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.	1.000,- x 3	3.000,-
9.1.4	Dispensasjon som gjelder plankrav	8.500,- x 1	8.500,-
X	Totalt gebyr å betala		25.000,-

### Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunnngjeven.

Med helsing

Tor Hegle  
einingsleiar

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

### **Mottakarar:**

Byggefirma Nilsen & Andersen AS      Sandviksveien 163    5035  
A

BERGEN