

**Byggesak**

Besøksadresse: Kvernhusmyrane 41  
 Telefon: 5637 5000 Telefaks 5637 5001  
 Postadr.: Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø  
 E-post: postmottak@lindas.kommune.no  
 Heimeside: www.lindas.kommune.no  
 Kartside: www.nordhordlandskart.no  
 Org.nr: 935 084 733 Bank: 1503 22 54567

Ing. Harald Svendsen

Mølledammen 9  
 3145 TJØME

Dykkar ref.

Sakshandsamar:

Siril Sylta

Vår ref.

Telefon

2013/1710 - 0 -  
11676/2013

Arkivkode:

Dato:

185/112

29.05.2013

*Delegert sak***Rammeløyve på vilkår for oppføring av bustad - gbnr 185/112 Isdal**

Kommunen gjev rammeløyveløyve til oppføring av bustad med sekundærbueining og garasje som vist på teikningar, kart og skildring mottatt 19.03.2013, jf plan- og bygningslova (pbl) § 20-1.

Løyvet omfattar også godkjenning av søknad om ansvarsrett som vist under avsnittet «Ansvar og kontroll».

Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringsplanen for Knarvik felt H §§ 5 og 7, jf pbl § 12-4, jf § 19-2.

Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

- Skjering mot nabo på gbnr 185/71 må sikrast, jf. pbl § 28-5
- Det vert sett vilkår om at reguleringsplanens § 8 må følgjast.
- Før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest må det dokumenterast at eigedommen er tilknytta offentleg vatn- og avløpsanlegg

Tiltaket vert ikkje tillete satt i gang før det ligg føre løyve til igangsetjing.

Igangsetjingsløyve vert gjeve etter at fullstendig søknad etter pbl§ 21-2 femte ledd er sendt inn og kontrollomfang er definert.

Dette løyvet, med dei kart og teikningar det vert vist til, skal alltid vera tilstade på byggeplassen. Eventuelle endringar må søkjast om og godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.

**Ansvar og kontroll**

Følgjande føretak har fått godkjent ansvarsrett:

Føretak	L/S*	Funksjon/Tiltaksklasse/Ansvarsområde
Ing. H. Svendsen	S	SØK/1
Ing. H. Svendsen	L	PRO/1/Arkitektarbeidet

\* S = sentral godkjenning, L = lokal godkjenning



### **Søknaden:**

Søknaden gjeld oppføring av bustad med sekundærleilighet og garasje. Bustaden skal oppførast i 3 etasjar, BRA er 272 m<sup>2</sup>.

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplanens føresegner om utnyttingsgrad og etasjeantall.

### **Nabotilhøve og andre sine kommentarar:**

Det er føreteke nabovarsling i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 21-3. Ingen merknader er registrert i saka.

### **Uttale frå andre mynde:**

Det ligg ikkje føre uttale frå andre mynde i saka.

### **Plangrunnlag:**

I reguleringsplanen for Felt H Knarvik vedtatt 28.06.1979 er eigdommen regulert til bustad.

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegn §§ 5 og 7 i reguleringsplanen, for etasjeantall og utnyttingsgrad.

### **Veg og tilkomst**

Eigdommen er sikra tilkomst via regulert offentleg køyreveg.

Avkjørsla må etablerast og opparbeidast i samsvar med veglova § 43 og Håndbok 017 Veg- og gateutforming.

### **Uteopphaldsareal og parkeringsløyningar:**

Administrasjonen finn at tiltaket oppfyller krava til uteopphaldsareal. Parkering er løyst ved parkering i garasje, samt areal avsett til parkering framfor denne.

### **Visuell utforming:**

Tiltaket har etter plan- og bygningsstyresmakta sitt skjøn gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til si funksjon og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf plan- og bygningslova § 29-2.

### **Plassering og høgdeplassering:**

Høgdeplasseringa vert godkjent til ferdig golv (garasje) på kote + 52,8 og topp møne på kote + 62,8, jf pbl § 29-4 første ledd.

Plassering av tiltaket skal utførast i medhald av dette vedtaket og godkjente teikningar.

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

Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedleggast søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest, jf pbl § 21-10.

### **Tryggleik mot fare:**

Som følgje av omsøkte tiltak vert det etablert skjering mot nabo i aust, gbnr 185/71. Denne skjeringa må sikrast, jf. pbl § 28-5.

### Vatn- og avlaup:

Eigedommen skal tilknyttast offentleg vatn- og avløpsanlegg.

### Dispensasjonar:

Omsøkte tiltak er bustad i 3 etasjar og ei utnyttingsgrad på 33 %.

Det følgjer av reguleringsplanens § 5 at:

**Frittliggjande einebustader kan førast opp i 1½ høgd, med bustadrom anten på loft eller i kjellerhøgd i tillegg til hovedhøgda.**

Vidare står det i føresegn § 7 at ”

**Samla bustadareal i bustader, saman med areal i garasjer og andre uthus, skal ikkje vera meir enn 1/4 av arealet på tomten. Utnyttingsgrad maks. 0,25.**

Reguleringsplanen er juridisk bindande, jf. pbl § 12-4. Tiltaket krev dispensasjon for å kunne verta godkjent som omsøkt.

Det er eit føresetnad for å kunne gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 at omsyna bak reglane det vert dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til sides. Dei ulike reglane i planer har som oftast blitt til gjennom ein omfattande vedtaksprosess. Det skal derfor ikkje vera ei kurant sak å fråvika desse, også for at planen sitt hovudføremål som overordna informasjons- og vedtaksgrunnlag ikkje skal undergravast. Fordelane ved å gje dispensasjon må vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf § 19-2 andre ledd. Det vil normalt ikkje vera høve til å gje dispensasjon når omsyna bak reglane det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.

I dispensasjonssøknaden er det blant anna vist til:

*”Dette er den siste tomten i byggefeltet som nå søkes bebygget. Tomten er i senere år nær halvert ut fra opprinnelig tomtestørrelse. I 2009 ble det gitt tillatelse til fradeling av 660 m2 som ble tillagt nabotomten. Naturlig plassering av bygg på tomten var på den delen av tomten som er fradelt, slik at plassering av bygg på tomten slik den er nå er svært utfordrende.*

*Med denne bakgrunn er det prosjektert et bygg med 3 plan.*

*For å ivareta kravet om universell utforming vil det bli kjøreveg helt opp til inngangspartiet med mulighet for snuplass. Hovedplanet er på 129 m2 og tilrettelagt for bevegelseshemmende.*

*Mellomplanet er på 95 m2 med kjellerrom. På dette planet skal det også bygges en hybel på 42 m2. Det nevnes i denne forbindelse det store behovet for slike leiligheter i Knarvik området.*

*Garasje er planlagt nede ved tilkomstvegen. Dette for å få mest mulig uteoppholdsareal ved hovedplanet.*

*Ved utforming av bygget er det spesielt lagt vekt at bygget skal få en god tilpasning til den sterkt skrånende tomten. Topp cotehøyde for mønet er C4-62,8, noe som vil medføre at bygget i sin helhet vil ligge lavere enn bakenforliggende terreng.”*

Administrasjonen meiner at omsøkte tiltak er godt tilpassa terrenget på tomta, og at bustaden vert plassert godt i terrenget. Vidare meiner administrasjonen at

eigedommen sjølv med høgare utnytting vil ha gode uteareal og parkeringsløyisingar på eigen grunn.

Når det gjeld etasjeantall er dette tatt inn i reguleringsplanen for å begrense dei byggverka som vert ført opp, og sikre ein mest mogeleg heilskapleg bebyggelse, samt og sikra omsynet til utsikt, innsyn m.m. for dei omkringliggjande bustadane.

For omsøkte eigedom vil bustaden verte plassert inn i terrenget, og sjølv med 3 etasjar vil den liggja lågare enn terrenget bak (mot aust).

Administrasjonen kan ikkje sjå at dei omsyna som reguleringsplanens §§ 5 og 7 skal ivareta, vert skadelidande som følgje av omsøkte tiltak.

Det ligg føre ein overvekt av omsyn som talar for dispensasjon i denne saka, og vilkåra i pbl § 19-2 er oppfylt.

**Gebyr:**

Søknadsplichtige tiltak vert gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ for 2013.

Skildring	Antal	Beløp
C.1.1 Kartbasis	1	500
C.4.2 Dispensasjon	2	15.000
C.5.2b Bueining første	1	12.400
C.5.2b Andre bueining	1	9.300
C.5.3.2 Godkjenning av ansvarsrett	1	1.000
Totalt gebyr å betala		38.200

**Klagerett:**

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jf. fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt 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.

Med helsing

Einar Urheim  
fagleiar byggesak

Siril Sylta  
rådgjevar

Kopi til:

Heidi Kleiven Mykingvegen 855 5913 EIKANGERVÅG