



Villanger & Sønner AS  
Kvassnesvegen 45  
5914 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/6799 - 15/5504

Saksbehandlar:  
Anne Lise Molvik  
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:  
02.07.2015

## Løyve til tiltak og dispensasjon - bustad på gbnr 134/447 Hilland.

**Administrativt vedtak. Saknr: 078/15**

**Tiltakshavar:** Villanger & Sønner AS  
**Ansvarleg søkjar:** Villanger & Sønner AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

### SAKSUTGREIING

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av bustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 179 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 170 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 29,8% TU.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkjørsle, interne vegar og parkering.

Tiltaket omfattar søknader om dispensasjon frå reguleringsplanen og pbl § 29-4.

Det vert elles vist til søknad motteke 08.10.2014 supplert 13.02.2014 og 04.06.2015.

#### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 04.06.2015. Det er ikkje lovfesta frist for handsaming av dispensasjonssaker.

#### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Hilland vest bebyggelsesplan felt 7 er definert som byggeområde for bustadar.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 35 % TU.

#### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggjegrænse langs snuhammar for plassering av mur 1 og avstandskrava i plan- og bygningslova § 29-4 for plassering av alle dei omsøkte murane.



Bustaden er plassert dels i samsvar med omriss i reguleringsplanen og dels utanfor. Tiltaket vil såleis også krevja dispensasjon frå reguleringsplanen med omsyn til plassering av bustad.

Søknaden om dispensasjon er i hovudsak grunngjeve i dei krevjande tilhøva på tomta med bratt terreng, jf følgjeskriv og dispensasjonssøknad datert 10.09.2014.

#### **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 Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012.

#### **Nabovarsel**

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

Det ligg føre merknader frå eigar av gbnr 134/446 datert 29.09.2014 og eigar av 134/450 datert 01.10.2015. Begge merknadane gjeld tiltakshavar sitt ønskje om kjøp av og plassering av garasje på areal sett av til vegareal/snuhammar. Ansvarleg søkjar har i skriv datert 13.02.2015 tatt nabomerknadane til følge og send inn kart som viser revidert garasjeplassering.

#### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i revidert situasjonsplan datert 16.01.2015.

Det er søkt om ferdig golv underetasje på kote ca. + 20,0 meter og mønehøgde på kote ca. + 26,7 meter. Det er søkt om planeringshøgde for areal for parkering på kote +22,6 meter.

#### **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 VA-anlegg.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til det kommunale vassverket i vedtak datert 24.02.2015.

#### **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 følger av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering for 2 bilar. Oppføring av garasje må søkjast om i eiga sak.

#### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, 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 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 vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert fr  ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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 n r 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. Vilk ra må liggja innanfor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medf ra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Delar av mur 1 er søkt oppført innanfor byggjegrensa langs snuhammar. Omsynet bak byggjegrensa langs veg er i hovudsak å ivareta tilhøve knytt til trafikktryggleik og drift- og vedlikehald av veggen. Slik muren er søkt etablert vil det ikkje vera plass til å etablere veggroft langs snuhammaren. Dette vil kunne vanskeleggjera utf ring av naudsynt drift og vedlikehald. Administrasjonen finn å kunne gje dispensasjon dersom muren vert plassert i ein avstand på 1,5 m frå tomtegrensa. Omsynet til drift og vedlikehald vil d  verta ivaretatt.

Bustaden har ei form som gjer at plasseringa av bygget avvik noko fr  det reguleringsplanen viser. Tomta er bratt og det er krevjande å etablere ein bustad her. Omsøkte bygg har ikkje eit større bebyggd areal enn det planen legg opp til og utnyttingsgrada ligg også under det planen tillet. Administrasjonen meiner at tiltaket slik omsøkt gjev ei tilfredsstillande løysing i høve til dei naturgjevne tilhøva på tomta og omgjevningane og at omsynet bak plasseringa fastsett i reguleringsplanen ikkje vert sett til side.

Mur 1 er plassert nærare nabogrensa enn 4 meter i heile lengda, mur 2 vert avslutta nærare nabogrensa enn 4 meter og det same gjeld mur 3 som vert avslutta i tomtegrensa. Omsynet bak avstandskrava i plan- og bygningslova § 29-4 er i hovudsak knytt til brannspreiing, luft, lys og utsyn. Tomta ligg lågare enn omkringliggjande eigedomar og mur 1 vil ikkje vera høgare enn opprinnleg terreng. Mur 2 og 3 vil berre koma i konflikt med avstandsreglane i pbl §29-4 mot nabogrensa til gbnr 134/446. Murane er her på det lågaste og vert avslutta mot eksisterande terreng. Administrasjonen vurderer at murane ikkje vil ha negativ

innverknad på dei omsyna avstandsreglane skal ivareta, men vil vera naudsynt for å kunne ta høgdeforskjellane i det bratte terrenget slik at ein sikrar tilstrekkeleg areal for parkering, uteopphald m.m.

Administrasjonen finn etter ei samla og konkret vurdering at omsyna bak reguleringsplanen og avstandsbestemmelsane i pbl §29-4 ikkje vert sett til side ved omsøkte tiltak dersom vilkåra som skildra i vurderinga vert sett. Fordelane vert vurdert større enn ulempene. Dispensasjon vert gitt på vilkår.

#### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av revidert situasjonsplan datert 16.01.2015 og vilkår som er sett for dispensasjonen. Oppdatert situasjonsplan, i samsvar med gjevne vilkår, skal sendast kommunen seinast ved søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest.

#### **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

#### **Privatrettslege tilhøve**

Naudsynte privatrettslege til høve synast stetta.

#### **Nabomerknad**

Ansvarleg søker har i skriv datert 13.02.2015 tatt nabomerknadane til følge og send inn kart som viser revidert garasjeplassering. Planlagt tiltak ligg no i sin heilskap på eigen grunn.

#### **Ansvarsrettar og tiltaksklasse**

Kommunen legg søker si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1, med unnatak av prosjektering av tørrmur som vert godkjend i tiltaksklasse 2.

Føretaket **Villanger & Sønner AS**, org.nr. 925580376, har søkt ansvarsrett som **ansvarleg søker (SØK)**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Nordbohus AS**, org.nr. 986953612, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for arkitektur, konstruksjon, fundament radon og våtrom**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **H2 Byggteknikk AS**, org.nr. 989579592, har søkt om ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for konstruksjonstryggleik tørrmur**. Føretaket har sentral godkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Alfred Mjelde**, org.nr. 970183116, har søkt om ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for betongarbeid**.

Føretaket har sentral godkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet. Føretaket har lagt fram dokumentasjon av kompetanse som etter kommunen si vurdering synleggjer naudsynt kompetanse i høve tiltaket, og gjev grunnlag for lokalgodkjenning for UTF på vilkår av at **det vert sett krav om uavhengig kontroll av arbeidsområdet, jf SAK 10 § 14-3**.

Føretaket **Flexit AS**, org.nr. 926398806, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) av ventilasjon**.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hjelmås VVS AS**, org.nr. 988410586, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) av utvendige og innvendige rørinstallasjoner**.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Villanger & Sønner**, org.nr. 925580376, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **utførende for tømrararbeidet og ventilasjon**.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Medaas oppmåling og minimaskin**, org.nr. 986448551, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **utførende for plassering av bygg**.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet. Føretaket har lagt fram dokumentasjon av kompetanse som etter kommunen si vurdering synleggjer naudsynt kompetanse i høve tiltaket, og gjev grunnlag for lokalgodkjenning for UTF.

Føretaket **Hjelmås VVS AS**, org.nr. 988410586, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **utførende (UTF) av utvendige og innvendige rørinstallasjoner**.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Isdalstø anleggsservice AS**, org.nr. 978654363, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **utførende for grunnarbeidet (inkludert tørrmur)**.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet. Føretaket har lagt fram dokumentasjon av kompetanse som etter kommunen si vurdering synleggjer naudsynt kompetanse i høve tiltaket, og gjev grunnlag for lokalgodkjenning for UTF.

Føretaket **Alfred Mjelde**, org.nr. 986448551, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **utførende betongarbeid**.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet. Føretaket har lagt fram dokumentasjon av kompetanse som etter kommunen si vurdering synleggjer naudsynt kompetanse i høve tiltaket, og gjev grunnlag for lokalgodkjenning for UTF på vilkår av at **det vert sett krav om uavhengig kontroll av arbeidsområdet, jf SAK 10 § 14-3**.

Føretaket **Majo Egedom AS**, org.nr. 986462929, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde **kontroll (KTR) av våtrom og lufttettleik**.

Føretaket har erklært å vere juridisk og økonomisk uavhengig det føretaket som utførar arbeidet.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Siv.ing Tore Nygård AS**, org.nr. 989370251, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde **kontroll (KTR) av konstruksjonstryggleik**.

Føretaket har erklært å vere juridisk og økonomisk uavhengig det føretaket som utførar arbeidet.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

**VEDTAK:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 12-4, rettsverknad av reguleringsplanen for:

- plassering av mur 1 innafor byggjegrensa langs snuhammar på vilkår av at muren på dette strekket vert plassert med ein avstand på 1,5 m frå regulert snuhammar/tomtegrense .
- plassering av bustad slik det er søkt om.

Det vert også gitt dispensasjon frå pbl § 29-4 for oppføring av murar slik det er søkt om.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av bustad og etablering av støttemurar på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i revidert situasjonsplan datert 16.01.2015 og i samsvar med vilkår i dispensasjonsvedtaket, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.  
Oppdatert situasjonsplan skal sendast kommunen seinast ved søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1, med unnatak av prosjektering av støttemur 3 (tørrmur) som vert godkjend i tiltaksklasse 2, jf i SAK § 9-3.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 24.02.2015.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar løyve til tiltak datert 19.03.2015 og godkjent reguleringsplan.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) / 23-6 (UTF) /23-7 (KTR) gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	L/S *	TILT.K L.	ANSVAR SOMRÅDE
<b>SØK</b>	Villanger & Sønner AS	986953612	S	1	Ansvarleg søkjar
<b>PRO</b>	Nordbohus AS	986448551	S	1	Arkitektur, konstruksjon, fundament, radon og våtrom
<b>PRO</b>	H2 Byggteknikk AS	989579592	S	2	Konstruksjonstryggleik tørrmur
<b>PRO</b>	Alfred Mjelde	970183116	L	1	Betongarbeid inkl murar. Sjå krav om uavhengig kontroll
<b>PRO</b>	Flexit AS	926398806	S	1	Ventilasjon
<b>PRO</b>	Hjelmås VVS AS	988410586	S	1	Utvendige og innvendige rørinstallasjonar
<b>UTF</b>	Villanger & Sønner AS	986953612	S	1	Tømrararbeid og ventilasjon
<b>UTF</b>	Hjelmås VVS AS	988410586	S	1	Utvendige og innvendige rørinstallasjonar
<b>UTF</b>	Alfred Mjelde	970183116	L	1	Betongarbeid inkl murar. Sjå krav om uavhengig kontroll
<b>UTF</b>	Medaas oppmåling og minimaskin	986448551	L	1	Plassering av bygg
<b>UTF</b>	Isdalstø anleggsservice AS	978654363	L	1	Grunnarbeid inkl tørrmur
<b>KTR</b>	Majo Eigedom AS	986462929	S	1	Våtrom og lufttettleik

KTR	Siv.ing Tore Nygård AS	989370251	S	2	Konstruksjonstryggleik
-----	------------------------	-----------	---	---	------------------------

\*S = Sentral godkjenning, L = Lokal godkjenning

**Godkjenninga av føretaket Alfred Mjelde sin ansvarsrett for PRO og UTF vert gitt på vilkår av at det vert gjennomført uavhengig kontroll av arbeidsområdet, jf SAK 10 § 14-3. Godkjend ansvarsrett for uavhengig kontroll skal liggja føre før arbeidet tek til.**

Det er en føresetnad for vedtaket at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av SAK kapittel 10.

Vedtaket er fatta med heimel i Plan- og bygningslova av 27. juni nr 71. Ajourført med endringer, senest ved res. 22. juni 2012 nr. 574 (i kraft jan 2013) og ved lov 10 aug 2012 nr. 61.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

### **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 klaga over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klaga på vedtaket vera 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, ver venleg og referer til saknr.: 14/6799.

### **Ansvar**

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjevne 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 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.

### **Ferdigstilling**

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.

Sluttdokumentasjonen skal visa at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest senda oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfesta at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søkjar identifisera attståande arbeid, stadfesta at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og setja tidspunkt for ferdigstilling. Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggja føre:

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

## GEBYR

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
9.1.5	Andre dispensasjonar frå plan, lov eller forskrift	3	Kr 25 500,-
10.2.1	Basisgebyr for bustad	1	Kr 13 500,-
10.2.5	Basisgebyr for konstruksjonar og anlegg	1	Kr 10 000,-
10.2.9a	Godkjenning av ansvarsrett per føretak med sentral godkjenning	7	Kr 7 000,-
10.2.9	Godkjenning av ansvarsrett per føretak utan sentral godkjenning	3	Kr 7 500,-
	Totalt gebyr å betala		Kr 63 500,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

## Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klaga 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. Klagen skal vera grunngjeven.

Med helsing

Tor Hegle  
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik  
rådgjevar



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

**Kopi til:**

Harald N. Nilsen	Vardane 143	5911	ALVERSUND
Mats Henrik Ellingsen	Vardane 145	5911	ALVERSUND
Arkiton AS	c/o Arne Abelsen	5265	YTRE ARNA

**Mottakarar:**

Villanger & Sønner AS	Kvassnesvegen 45	5914	ISDALSTØ
-----------------------	------------------	------	----------