



Vestland Eiendom Og Boligutvikling AS
Skogvegen 57
5306 ERDAL

Deres referanse:
Martin Skotnes

Vår saksbehandler:
Eirik Haukanes Aasheim

Vårt saksnummer:
202116008/6

Dato:
100921

TILLATELSE TIL TILTAK MED ANSVARSRETT

Eiendom : Gnr 48 Bnr 302
Adresse : Adresse Ikke Definert
Tiltakshaver : Vestland Eiendom Og Boligutvikling AS
Tiltaket : Nybygg tomannsbolig

Vi viser til søknad mottatt 21.05.21 og tilleggsdokumentasjon mottatt 09.09.21.

1. Søknaden gjelder:

- Oppføring av tomannsbolig med tilhørende utomhusanlegg som vist på innsendte tegninger.



Tiltakets bruksareal er oppgitt til å være 481,7 m².
Tomteutnyttelsen er oppgitt til å være BRA = 40,74%.

2. VEDTAK

Det gis tillatelse til:

- Oppføring av tomannsbolig med tilhørende utomhusanlegg som vist på innsendte tegninger.

Tiltakets bruksareal er oppgitt til å være 481,7 m².
Tomteutnyttelsen er oppgitt til å være BRA = 40,74%.

2.1 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse:

- Bekreftelse fra Vann og avløpsetaten på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende.
- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggt teknisk forskrift § 9-9.

2.2 Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes som omsøkt og med minimum 4 meter til nabogrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

2.3 Høydeplassering

Tiltakets maksimale høyde på kote 161,5 meter godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

2.4 Atkomst og avkjørsel

Bymiljøetaten har i vedtak datert 20.11.20 godkjent avkjørsel til eiendommen. jf. veglova §§ 40 til 43. Vilkår og krav i vedtaket skal etterkommes, jf. plan og bygningslovens § 27-4.

2.5 Vannforsyning og avløp

Vann- og avløpsetaten har gitt forhåndsuttalelse datert 12.05.21 med saksnummer 2020/112150-7. Vilkår og krav stilt i forhåndsuttalelse skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Eiendommen er ikke regulert.

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som bebyggelse og anlegg (øvrige byggesone).

3.2 Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er mottatt merknad fra gnr48/bnr34 (Ørjan Søylen).

Nabomerknad (utklipp):

Merknad til nabovarselet:

Gulvet i øverste etasje bør flukte med terrenget i høyde. Bygget bør trekkes fremover mot veien, da det vil gi bedre utsikt, og gi mindre sjenanse for naboene.

Ansvarlig søker svarer på merknaden (utklipp):

Nabovarsling

Det er mottatt en merknad på nabovarselet.

Vår kommentar:

Foruten en mindre del av øverste etasje flukter denne med terrenget i høyde. Det er ikke ønskelig å trekke bygget nærmere vei pga byggegrense mot kommunal vei.

Vår kommentar

Omsøkte eiendom er bratt og ny tomannsbolig plasseres inn i terrenget slik at øverste etasje har utgang til terrenget på baksiden av bygget. Nabomerknaden går ut på at øverste etasje bør flukte med terrenget og at boligen bør trekkes lengre mot veien.

Innsendte tegninger viser at øverste etasje ligger litt høyere enn terrenget, men ikke mye (se bilde under)



I rundskriv fra H-8/15 utarbeidet av moderniseringsdepartementet står det følgende: *Dersom et tiltak overholder de krav til høyde og avstand som følger av plan- og bygningsloven § 29-4, og for øvrig er i tråd med plan, så gir ikke denne bestemmelsen hjemmel til å avslå en søknad i sin helhet. Den gir derimot hjemmel til å avslå foreslått plassering og høyde, og til å kreve en annen plassering eller høyde.*

Plan- og bygningsloven § 29-4 forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f. eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve "kan"-skjønn etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold.



Ny bolig overholder kravene til høyde og avstand i plan- og bygningsloven og vil heller ikke påvirke solforholdene til eksisterende boliger i stor grad. Vi viser ellers til vedtaket.

3.3 Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon - tiltaksklasse	Ansvarsområde
VESTLAND EIENDOM OG BOLIGUTVIKLING AS	922352305	SØK- Tiltaksklasse 1	Ansvarlig søker
AASEBØ SAG AS	987701455	PRO- Tiltaksklasse 1	Hele tiltaket foruten sanitærinstallasjoner
AASEBØ SAG AS	987701455	UTF- Tiltaksklasse 1	Hele tiltaket foruten sanitærinstallasjoner

ANDERSEN & SØNN RØRLEGGERFORRET NING AS	942032846	PRO- Tiltaksklasse 1	Sanitærinstallasjoner
ANDERSEN & SØNN RØRLEGGERFORRET NING AS	942032846	UTF- Tiltaksklasse 1	Sanitærinstallasjoner
RAVNANGER HUS AS	885779522	Kontroll- Tiltaksklasse 1	Fuktsikring og lufttetthet

Obligatorisk kontroll skal gjennomføres i henhold til byggesaksforskriften § 14-2.

3.4 Visuelle kvaliteter

Et hvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Etter vårt syn er disse forhold ivaretatt for omsøkte tiltak.

3.5 Andre uttalelser eller vedtak

Bymiljøetaten har i vedtak datert 01.03.21 gitt dispensasjon for byggegrensen langs kommunalvei.



BERGEN
KOMMUNE

Bymiljøetaten

NORSTRAND EIENDOMSRÅDGIVNING AS
Storebotn 10
5309 KLEPPESTØ

Vår referanse: 2021/11706-2
Saksbehandler: Ida Vendela Lilletvedt
Dato: 1. mars 2021
Deres ref.:

Fana. Gnr 48 bnr 302. Smøråsvegen. Søknad om dispensasjon fra byggegrense. Vedtak fra Bymiljøetaten

Bymiljøetaten viser til søknad datert 08.02.2021, vedrørende dispensasjon fra byggegrense mot kommunal vei; Smøråsvegen, for ovennevnte eiendom.

Etter veglovens § 29 annet, jf. første ledd, fastslås hovedregelen for byggegrensens utstrekning til 15 meter fra midtlinje på kommunal vei, dersom byggegrensen ikke er regulert i kommune- eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven.

Eiendommen ligger i et uregulert område. Det aktuelle tiltaket ønskes gjennomført innenfor lovens byggegrense på 15 m og krever dispensasjonsvedtak fra Bymiljøetaten etter veglovens § 30.

Vedtak

Etter Bymiljøetatens vurdering vil tiltaket ikke berøre veiinteressene på en måte som er til hinder for veivedlikeholdet eller eventuell fremtidig veiutvidelse.

I henhold til delegert fullmakt og med hjemmel i veglovens § 30 jf. 29, dispenserer Bymiljøetaten fra lovens byggegrense på følgende vilkår:

- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere veimidte enn ca 4 meter, slik innsendt søknad viser.
- Tiltaket skal ikke komme i konflikt med frisktsoner til veikryss eller egen avkjørsel.
- Det kan ikke rettes erstatningskrav mot veiholder ved eventuell skade på tiltaket forårsaket av veivedlikeholdet, herunder brøyting, som følge av at tiltaket blir bygget nærmere kommunal vei enn gjeldene byggegrense.
- Utførende må ha godkjent arbeidstillatelse fra Bymiljøetaten (jf. vegloven §§ 32 og 57), samt godkjent arbeidsvarslingsplan, før arbeid på eller ved vei kan starte opp, dersom dette er aktuelt.

3.6 Unntak fra plankrav

Tiltaket unntas fra plankravet etter kommuneplanens bestemmelser § 3.3.2.

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

for etatsdirektøren

Eirik Haukanes Aasheim - saksbehandler

Trond Haugen - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Ørjan Søylen, Smøråsvegen 75B, 5238 RÅDAL

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggt teknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.