



22.02.2017

LA-BIM AS  
v/ Lasse Asperanden  
[lasse@la-bim.no](mailto:lasse@la-bim.no)

Arkivsak: 17/547  
Løpenr.: 17/2768  
Sakshandsamar:  
Haakon Stauri Begby

## Vedtak om avslag på søknad om rammeløyve for oppføring av firemannsbustad - gbnr 149/119

Ved kontakt, gjer vel å vis til arkivsak 17/547.

Dette vedtaket er fatta med heimel i delegasjonsvedtak K-sak 10/17.

### **Delegasjonssak: 108/17**

#### **Vedtak:**

*Kommunen avslår søknad om rammeløyve for oppføring av firemannsbustad på gbnr. 149/119 motteke 01.02.2017, jf reguleringsføresegn § 4 nr. 2 bokstav b), jf. plan- og bygningslova §§ 20-1 fyrste ledd bokstav a, jf. § 21-4.*

#### **Saksutgreiing:**

##### **Søknaden**

Det er søkt om rammeløyve for oppføring av firemannsbustad på gbnr. 149/119 på Hafslø i Luster kommune.

Eigedom: Gbnr. 149/119  
Tiltakshavar: TD Bygg og Montering AS  
Ansvarleg søkjar: LA-BIM AS

Søknaden er handsama etter plan- og bygningslova av 27.06.2008 nr 71, jf. § 21-4.

##### **Saksgang/historikk**

Kommunen mottok førespurnad om førehandskonferanse i e-post av 12.12.2016. Førehandskonferansen vart halden 22.12.2016. Referat frå førehandskonferansen vart sendt partane same dag.

Det vart avklart på førehandskonferansen at det er trong for ein del støttemurar og at uteoppholdsarealet var i minste laget. Det var elles avklart at det måtte søkjast om dispensasjon for oppføring av støttemurar utanfor regulert byggegrense og frå kravet om trinnfri atkomst. Kommunen mottok søknad om rammeløyve 01.02.2017. Det vart søkt dei naudsynte dispensasjonar.

### **Nabotilhøve og andre kommentarar**

Naboar er varsla i samsvar med krava i pbl § 21-3. Ingen merknadar er registrert i saka.

### **Uttale frå anna offentleg mynde**

Ikkje aktuelt.

### **Plangrunnlag**

Eigedomen er omfatta av reguleringsplan for Beheim 2, vedteken av Luster kommunestyre 26.04.2012, sak 28/12. Eigedomen ligg innafor planområde B 15. Tomta er merka R3 på plankartet. Det følgjer av reguleringsføresegna § 4 nr. 2 bokstav a og b at:

*«a. Området skal nyttast til frittliggjande einebustader. Tomt R1, R2 og R3 skal nyttast til rekkjehus eller liknande.*

*b. Det skal leggjast vekt på å få til gode uteopphaldsareal på kvar tomt ved å ta omsyn til terreng, helling, sol og utsikt.»*

### **Veg og tilkomst.**

Tomta får tilkomst frå kommunal veg, jf. reguleringsføresegna § 4 bokstav h.

### **Uteopphaldsareal og parkeringsløsningar**

Reglane om uteopphaldsareal går fram av byggteknisk forskrift § 8-4. Det følgjer av fjerde ledd i føresegna at byggverk skal etter sin funksjon ha tilstrekkeleg uteopphaldsareal.

I følgjebrevet til byggesøknaden er det frå Boligpartner si prosjekteringsavdeling skrivne følgjande om dette:

*«I planbestemmelser er det lagt vekt på at tomtene skal ha gode uteopphaldsarealer. Tiltaket vil ikkje innfri dette.»*

Ansvarleg prosjekterande anbefale heller ikkje denne hustypen med fire bueiningar på denne tomta.

Kommunen ser det slik at den omsøkte løysinga ikkje vil vere god for så vidt gjeld uteopphaldsarealet på tomta. Vi vise her til at uteopphaldsarealet i det vesentlege er lagt på sør-aust sida av tomta og at bebuarane i dei to øvste leilegheitene ut i frå eksisterande situasjonsplan ikkje har tilgjengeleg uteopphaldsareal utanfor sine bueiningar slik som vist på situasjonsplanen for nabotomta, gbnr. 149/120.

Det er vidare kommunen si vurdering at storleiken på uteopphaldsarealet ikkje er tilstrekkeleg til at det kan gjevast løyve til oppføring av firemannsbustadar slik det er søkt om i denne saka.

### **Visuell utforming**

Sett bort i frå uteopphaldsarealet har tiltaket god visuell utforming.

### **Sikkerheit mot fare**

Ivareteke gjennom reguleringsplan.

### **Tilhøve til utvalde naturtypar**

Ivareteke gjennom reguleringsplan.

### **Vann- og avløp**

Tiltaket skal knytast til offentleg vatn- og avløp.

### **Dispensasjonar**

Det er søkt om dispensasjon frå kravet til trinnfri tilkomst i TEK 10 § 8-6 samt for etablering av støttemurar i ulike høgdar for å etablere tilstrekkeleg uteopphaldsareal. Som vist ovanfor er det kommunen si vurdering at dette tiltaket ikkje stette krava til

uteoppshaldsareal og det er difor ikkje naudsynt å vurdere om vilkåra for å dispensere er oppfylt.

Det følgjer elles av TEK 10 § 8-6 fyrste ledd at krava til trinnfri tilkomst ikkje gjeld dersom det er for bratt til at kravet om stigningstilhøve kan oppfyllast.

### **Oppsummering og konklusjon**

Tiltaket stette ikkje reguleringsplanen sitt krav om gode uteoppshaldsareal og søknaden om byggeløyve blir difor avslegen, jf. reguleringsføresegn § 4 nr. 2 bokstav b, jf. pbl § 20-1 fyrste ledd bokstav a, jf. § 21-4.

### **Gebyr for tenester etter plan- og bygningslova:**

Jf. Forskrift om gebyrregulativ for sakshandsaming etter Plan- og bygningslova, vedteken med heimel i pbl. § 33-1.

Søknad om rammeløyve	3 622,-
<b>Totalt:</b>	<b>3 622,-</b>

Tiltakshavar får tilsendt krav om gebyr. Det skal betalast 50% gebyr for avslag, jf. gebyrregulativet § 6

### **Klagerett.**

Vedtaket kan klagast på av partar og andre med rettsleg klageinteresse, jf. forvaltningslova § 28. Klaga må vere skriftleg og sett fram innan tre veker frå de har motteke melding om vedtaket, jf. forvaltningslova § 29. Vi viser elles til vedlagte orientering.

Dersom du har spørsmål, ta kontakt med oss.

Med venleg helsing

Arne Ingjald Lerum  
plansjef

Haakon Stauri Begby  
byggesakshandsamar

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ikkje underskrift.*

Vedlegg:

1. Orientering om klagerett

