



Navar Takst og Eiendom
Grønland 1
5918 FREKHAUG

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/2346 - 16/20270

Saksbehandlar:

Benjamin Hicks

Benjamin.Hicks@lindas.kommune.no

Dato:

21.07.2016

Avslag på søknad om oppføring av bustad - gbnr 202/161

Administrativt vedtak. Saknr: 383/16

Tiltakshavar: Sasa Misur

Ansvarleg søkjar: Navar Takst og Eigedom AS

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3

Saksutgreiing:

Saka gjeld søknad om oppføring av bustadhus med to bueiningar. Opplysningane som er oppgitt i søknadsskjemaet under avsnittet «arealdisponering» lider av alvorlege manglar og avvik. Opplysningane er heller ikkje i samsvar med innsendte teikningsgrunnlag. Kommunen kan soleis ikkje legge til grunn noko av dei opplysningane som er sendt inn når det gjeld utnyttingsgrad eller storleiken av tiltaket.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, opparbeiding av avkøyrsløp og fire parkeringsplassar i samsvar med kommunal vedtekt. Teikningar på leidningsnett og ev. støttemurar manglar.

Det vert elles vist til søknad motteken 19.07.2016.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden er ikkje komplett, og kan ikkje handsamast i eitt trinn. Sakshandsamar har prøvd å kome i telefonisk kontakt med ansvarleg søkjar utan å ha lykkast.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert områdefor Helleåsen innanfor, og i hovudsak det som i reguleringsplanen for er definert som bustadføremaal «frittstående småhusbebyggelse» .

Vi gjer merksam på at nedlastbar plankart som ligger på braplan datert 24.05.2015 ikkje er sist godkjent situasjon. Endringar på tomte si storleik og plassering, herunder byggjegranser slik dette er skildra på plankartet av 24.05.2015 er ikkje vurdert eller godkjent gjennom planvedtaka som er fatta. For tomt 4 gjeld framleis plankart versjon 4.

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



Planavdelinga har stadfesta at overnemnde avvik ikkje er godkjente, og har opplyst at dei venter på at det vert sendt inn retta reguleringsplankart av utbyggjar/planleggjar.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 15 % BYA basert på regulert storleik på tomta. Ut frå dette kan det sjå ut som skildra tiltak er i strid med reguleringsplanens førsegner om utnyttingsgrad. Vi er usikre på om bustadplasseringa også er i strid med regulert byggegrense. Dette må synleggjerast i ei eventuell ny søknad.

Dispensasjon

Uavhengig av av overnemnde avvik frå plankartet, er søknaden avhengig av at det gis dispensasjon for:

1. Etablering av 4 stk. parkeringsplassar utanfor regulert byggegrense mot sør
2. Plassering av avkøyrsløp, jf. plankart og § 1.1.2 i føresegnene til planen
3. Skildra terrengendringar, jf. § 0.4 i føresegnene til planen
4. Takvinkel, då delar av taket har tankvinkel på 20 grader i strid med punkt 1.2. i føresegnene til planen
5. Maks mønehøgde på bygningen målt frå eksisterande terreng, då tiltaket er i strid med punkt 1.2. i føresegnene til planen.

Vi gjer også merksam på at etablering av kjellar- eller sokkel etasje ikkje endrar maksimal mønehøgde. Det vil seie at det etter planen ikkje kan etablerast bygning med 3. etasjar som her. Det er ikkje søkt eller nabovarsla om dispensasjon for nokon av dei overnemnde tilhøva.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Søknad - avvik

- Bustadspesifikasjon i matrikkelen er ikkje sendt inn
- Det er ikkje dokumentert rett å knyte seg til privat veg, vatn eller avlaup. Innsendt skriv stettar ikkje krava i pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4. Det er ikkje dokumentert at privatrettslege tilhøve er på plass
- Det er ikkje innhenta påkopplingsløyve frå Lindås kommune.
- Det er ikkje søkt om dispensasjon frå planen med føresegner
- Opplysningar oppgitt i søknadsskjemaet oppfyller ikkje krava i SAK § 5-4 då skjemaet ikkje er tilstrekkeleg fylt ut eller utfylt med uriktige opplysningar
- Søknaden stettar ikkje krava til 3 vekers sakshandsaming
- Gjennomføringsplanen manglar versjonsnummer og viser at det ikkje er innhenta naudsynte samsvarserklæringar
- Det manglar naudsynte erklæringar om ansvarsrett, herunder kontroll av våtrom
- Erklæring om ansvarsrett frå Navar Takst og Eigedom AS manglar tilstrekkeleg skildring av foretaket sitt ansvarsområde. Skildring av ansvarsområde kan til dømes vere, arkitektonisk utforming, konstruksjonssikkerhet, sikkerhet ved brann, planløyving, miljø og helse, bygningsfysikk og energi og lydforhold. Det er i tillegg vedlagt vedlegg til søknad om ansvarsrett «der foretaket ikkje har sentral godkjenning». Foretaket har ikkje erklært uavhengighet. Vi gjer foretaket for ordensskuld merksam på at dersom foretaket Navar Takst og Eigedom AS ikkje oppfyller forskriftskrav for å kunne erklære ansvarsrett må dette opplyses
- Erklæring frå Bergen Air AS har tilsvarande manglar. «Byggmester» er ikkje eit ansvarsområde. I tillegg manglar opplysningar om ansvarsområda er dekkja av sentral godkjenning
- Det ser ut som at to foretak innehar ansvarsområde for innmåling/plassering

Teikningar og situasjonsplan - avvik

- Situasjonsplan som viser plassering av rørleidningar er ikkje sendt inn
- Motteke situasjonsplan og teikningar er ikkje fagmessig utført
- Innsendt teikningsmateriell overheld ikkje krav sett i føresegene §§ 1.1, 1.1.2, 1.2
- Profilsnitt viser ikkje nabobygg (korkje prosjekterte bygg eller illustrerte bygg)
- Det må angis på eigen situasjonsplan kor terrengprofilar er tatt
- Fasadeteikningar viser ikkje eksisterande terrengnivå
- Innsendte planteikningar er ikkje påført romareal
- «Disp» er ikkje ein romkategori som fell inn under tilleggsdel eller hovuddel. Det må gjerast greie for bruken av rommet
- Det kan sjå ut som at husvære i kjellaretasjen manglar sportsbod. Hovudbueininga manglar naudsynt bodareal
- Avstand til kraftliner, nabogrense og til midtlinje i veg/køyrebane er ikkje påført situasjonsplanen
- Situasjonsplanen viser ikkje koter, og er heller ikkje målsett (t.d. parkeringsplassen). Situasjonsplanen er ikkje påført siktliner og det er heller ikkje angitt stigninga på tilkomstvegen
- Situasjonsplanen viser ikkje mur som skildra på fasadeteikning mot nord
- Skildra jordfylling på situasjonsplanen er på over 45 grader.

Det er uklart for oss korleis ein forventar at ei slik fylling kan stå trygt.

Plassering

Plassering av bustad og parkeringsplassar er vist i situasjonsplan datert 27.06.2016. Skildra mønehøgde er i strid med plan.

Vatn og avløp (VA)

- Eigedomen er ikkje sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Vi kan ikkje sjå at det er lagt ved søknad om tilkopling til offentleg anlegg. Etter søk i vårt arkiv kan vi ikkje sjå at tilkoplingsløyve er gitt
- Det er ikkje dokumentert at privatrettslege tilhøve er på plass

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

- Eigedomen er ikkje sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.
- Det er ikkje dokumentert at privatrettslege tilhøve er på plass

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.

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen når det gjeld utforming, plassering og storleik. Etter kommunens vurdering manglar tiltaket kvalitetar i forhold til landskap og terreng. Fasadeteikningar viser at det skal nyttast mange vinduer, med ulik form og storleik. Bustaden stettar ikkje krava til estetisk utforming, jf. kommunen sine hovudprinsipp for bygnings- og utemiljø (5+5). Vi vil anbefale at det vert innhenta arkitektfagleg kompetanse.

