



Eub Ltd
Øvre Kråkenes 66
5152 BØNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/532 - 17/16289

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
02.06.2017

Søknad om oppføring av einebustad, garasje og terrengheving vert avvist - gbnr 202/155 Hjelmås

Administrativt vedtak. Saknr: 258/17

Tiltakshavar: Rune Eikanger
Ansvarleg søkjar: Eub Ltd
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1, 20-3

Tiltak

Saka gjeld søknad om løyve til etablering av einebustad med tilhøyrande garasje og terrengheving på eigedom gbnr. 202/155.

Det vert elles vist til søknad motteken 14.02.17, supplert 19.02.17. Det vert vidare vist til førebels svar datert 10.03.17 og ansvarleg søkjar sitt svar.

Planstatus

Eigedommen er omfatta av reguleringsplan Helleåsen/planid.: 1263-19032007. Eigedommen er regulert til bustadføre mål.

VURDERING:

Kommunen har kontrollert søknaden og finn at den ikkje er fullstendig, jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 5-4. Det vart i vårt brev datert 10.03.17 bedt om at søknaden vert supplert med følgjande:

1. Det er ikkje dokumentert naudsynte private rettigheter for eigedom gbnr. 202/155 med omsyn til veg, vatn og avlaup.
2. Det er ikkje gjort greie for kven som prosjekterer grunnarbeid.
3. Det er ikkje synt kor omfattande terrenghevingar på eigedommen er, det er i § 0.4 i føresegna til gjeldande reguleringsplan sett ei begrensning på hveing og senking av terreng på maks 1,2 meter, vi ber om dokumentasjon på kor mykje terreng på eigedommen er planlagt heva. Dersom terreng vert heva/senka meir enn 1,2 meter i høve eksisterande terreng må de søkje om dispensasjon.
4. Plassering av fylling utanfor regulert byggegrense krev at det vert søkt om dispensasjon frå regulert byggegrense. Søknad om dispensasjon skal nabovarslast.



5. Søknad vart levert inn før merknadsfrist for varsla partar var ute, vi ber om tilbakemelding dersom det er komt merknadader til varsla tiltak.
6. Nabovarsel omfattar ikkje garasje på eigedomen, garasjen er søknadspliktig og krev nabovarsling. Vi ber om tilbakemelding på om vi bare skal vurdere plassering av garasje. Dersom garasje skal sakshandsamast må de dokumentere at den er nabovarsla.
7. Vi og om revidert opplysning om bygd areal (BYA) og bruksareal (BRA) for eigedomen. Det er i søknad opplyst 123 m² BYA og 232 m² BRA. Samla bygd areal garasje og bustad finn vi å være nærere 170 m² ut i frå mål påført innsendte teikningar. Samla bruksareal garasje og bustad ut i frå areal opplyst på innsendt teikningsmaterieill finn vi å være nærere 246 m².

De har i dykkar brev datert 13.03.17 komt med tilleggsopplysningar for alle punkt med unntak av for punkt 4. der det vert opplyst om at plassering av fylling utanfor regulert byggegrense krev søknad om dispensasjon og nabovarsling. Ansvarleg søkjar er i sitt brev datert 13.03.17 ikkje einig i kommunen sin vurdering og viser til at det i føresegna står at byggingar skal oppførast innanfor byggegrense og at då alle andre tiltak kan førast opp utanfor regulert byggegrense.

Vi er ikkje einig i ansvarleg søkjar si vurdering. Reguleringsplanen er blitt til gjennom ein planprosess der det aktivt er vald å legge regulert byggegrense på bustadeigedomar i planområdet. Dette er ei skjerping av plan- og bygningslova § 29-4 som gjev ei byggegrense tilsvarande byggverk si halve høgde og ikkje mindre enn 4 meter frå eigedomsgrense for byggverk. Der kommunen kan godkjenne plassering av tiltak nærare grense enn 4 meter dersom nabo gjev aktivt samtykke eller for mindre tiltak.

Den regulerte byggegrensa i planområdet er aktivt lagt i plankartet for å sikre buffer mellom eigedomane og gje området eit ope landskap, og i størst mogleg grad ta vare på eksisterade vegetasjon i området.

Ei regulert byggegrense er absolutt så fremt det ikkje av føresegna går tydeleg fram kva tiltak som kan førast opp utanfor regulert byggegrense.

Gjeldande plan med føresegn har ikkje bestemmelsar, med unntak av for avkøyrsløse, som opnar opp plassering av tiltak utanfor regulert byggegrense. Dei omsøkte terrenghevingar på eigedomen krev soleis søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2 jf. byggesaksforskrifta § 5-4 vert søknad om løyve til oppføring av einestad, garasje og terrengheving avvist. Saka vert avvist då det ikkje er søkt om naudsynte dispensasjonar for tiltaket.

Avvisning vert heimla i følgjande:

- 1. Manglande søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense i reguleringsplan Helleåsen/planid.: 1263-19032007, jf. byggesaksforskrifta § 5-4 bokstav e) og k).**

Mynde

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

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 klagt 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 klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 17/532

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Eub Ltd	Øvre Kråkenes 66	5152	BØNES
Rune Eikanger	Mykingvegen 67	5913	EIKANGERVÅG
Rune Eikanger	Mykingvegen 67	5913	EIKANGERVÅG

Mottakarar:

Eub Ltd	Øvre Kråkenes 66	5152	BØNES
---------	------------------	------	-------