

Lindås kommune

Info, gbnr 11/ 84, tilbygg hovedhus på Hosøy og nytt naust

Det søkes nå samtidig om tilbygg til hovedhus og nytt naust. Søknadene er gjort hver for seg mens nabovarsel er varslet med begge tiltakene.

Det er kommet merknad fra Mons Hølleland som ikke godkjenner den «nye» nabogrense/merkelinjen nederst mot sjøen. Se situasjonskart med inntegnet nytt naust. Den «nye» grenselinjen mot 11/ 6 der naustet er inntegnet er nå dokumentert og verifisert av Lindås kommune. Se også svar på merknad fra tiltakshaver Øyvind Hosøy til Mons Hølleland.

Det er søkt om dispensasjon vedr avstand til sjø og overskridelse etter kommuneplanens bestemmelser vedr totalt BRA på 120m². Hovedhuset måler 100,5m² BRA og tilbygget måler 37,2m² BRA, totalt 137,7m² BRA. Naustet har et bruksareal på 40m², altså totalt for Altså en overskridelse på 17,7m² BRA.

Vannforsyning er fra egen privat brønn.

Hovedhuset har i dag elektisk toalett, tilbygget planlegges med elektrisk forbrenningstoalett. Gråvann planlegges å gå ut gjennom infiltrasjonsfilter i grøft eller det som kommunen forlanger. Ytterliggende info vil foreligge i igangsettingsøknaden og når rørleggermester er valgt.

Tiltakshaver leier plass til 2 stk parkeringsplasser oppe ved krysset. Det blir ingen endring i adkomstforhold som følge av tilbygget. Almennyttig gammel sti til dampskjipkaien blir heller ikke berørt av det nye tiltaket.

Hilsen


Helge Furnes Samuelson

Sivilarkitekt MNAL

Mobil: 95 48 85 84

Original

s. 1 av 5

REFERAT FRÅ FØREHANDSKONFERANSE

TILTAKSHAVAR: NUBAS

HEIMELSHAVAR: NUB AS

GBNR: 11/84

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
25 APR 2014	
Ark. saksnr.	Løpenr.
Saksh.	Tilgangskode

AKTUELT TILTAK:

1. Nytt tilbygg til hovudbygningen (ny bruk bustad/hytte)
2. 2 stk «anneks» med egne kjøkken, bad og soverom (2 hytter)
3. Naust ca 40 m² BFA
4. Veg (3m bred der stikk er plassert i dag)

DELTAKARAR:

Helge Samuelsen (S&K), Øyvind Høy (NUB AS), Benjamin Hicks

FRAMLAGT MATERIELL:

- Epost av 07.04.2014
- Situasjonsplan av 23.01.2014
- Skisse fasadar og plan 1. etasje (eksisterande)

PLANSTATUS:

Kommuneplanen for Lindås kommune 2011-2023. Tomta er avsett til område for fritidsbustad i kommuneplanen. Det er i plankartet sett ei byggjegrænse mot sjøen som erstattar den generelle byggjeforbodssona på 100 meter, jf. punkt 1.10 i føresegnene til kommuneplanen.

RELEVANTE FØRESEGN:

Det er sett krav om at arealet skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl § 20-1 og 20-2 vert tillate, jf. punkt 1.1.

- Det er gjeve unntak for mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a når samla utbygging er innanfor fylgjande grenser, jf. punkt 2.21:
 - Bygd areal skal ikkje overstige 20%
 - Samla bruksareal skal ikkje overstige 120 m²
 - Maksimal gesimshøgde er 6,0 m og maksimal mønehøgde er 9,0 meter målt frå planert terreng
- Nye tiltak skal innordne seg og tilpassast eksisterande bygg på eigedomen. Mindre tiltak skal ha same takvinkel og takform som hovudbygget, jf. punkt 1.20

(kommunens retningslinjer for estetiske "ber" legges til grunn (5+5))
Etter det vi kan sjå vil samtlige tiltak med unntak av tilbygget vere i strid med kommuneplanens arealdel og byggegrense til sjø. Tilbygget vil vere i strid med arealdelen dersom bygget skal nyttast som bustad. Det vert sett krav om reguleringsplan for samtlige tiltak. Det vert opplyst at anneksa skulle plasserast utanfor byggjegrænse (hytter)

EVT. HANDSAMAST SOM: Reguleringsplan

ANDRE BYGGJEREGLAR

ANNA LOVVERK:

- Veglova: krav om utvida bruk av eksisterande avkøyrsløye
- Forureiningslova: krav om utslippsløyve

ANDRE FORSKRIFTER

OFF/PRIV. VEGRETT, TILGJENGE: må dokumentere vegrett over naboeigedomar

OFF/PRIV. VASS OG AVLAUP/UTSLEPP

- Det er ikkje registrert slamtømming på eigedomen
- Det er ikkje registrert offentlege eller felles privat vatn- eller avlaupsanlegg i området
- Det er ikkje registrert utslipp av svart eller gråvatn her

• Eksisterende vasskilde: 4 ~~ei~~ eigedomar

TILTAKSKLASSE: 1

• kapasitet på vatn kan vere problematisk

ANDRE FORHOLD

Det er idag elektrisk toalett på hytta

Avkøyrsløye og parkeringskrav:

1. Avkøyrsløye til private vegar skal tilfredsstillе dei same tekniske krav til utforming som er sett for avkøyrsløye til offentlege vegar, jf. punkt 1.8.
2. Krav til tal parkeringsplassar/utforming går fram av punkt 1.15 og 1.16

Det er opplyst om krava i tømme-førskrifta

Bruksendring til bustad:

Tidlegare etablert bruk som våningshus opphørte før 1966, jf. opplysningar frå folkeregisteret (historisk arkiv som går tilbake til 60-tallet) og tidlegare eigar. Bygningen har frå midten av 60-tallet for brukt som fritidsbustad. I matrikkelen går det fram at bygget er nytta som fritidsbustad.

Tilbygg eller andre tiltak som er nemnt i pbl § 20-1/2 må vere i samsvar med formålet i kommuneplanen for å kunne gjennomførast lovleg utan dispensasjon. Sjøringstidspunktet for vurdering av bruken er ikrafttreding av kommuneplanen. Bygningen har ikkje vore nytta som bustad i 50 år.

Vi gjer merksam på at «Bruken av en eigedom er ikkje en eigenskap ved eiendommen, men et uttrykk for eierend/brukerens disposisjoner og vil naturlig nok kunne forandres over tid. Sjølv om eieren gjennom en årrekke har bruk eiendommen på en bestemt måte, har han ikkje

eiendommen til andre formål.», jf. Sivilombodsmannen sak 2006/592:

«Heller ikke den omstendighet at bruken som bolig var lovlig etablert både før strandsoneforbudet og kommuneplanen ble gitt og at noen bruksendring ikke er registrert, kan etter mitt skjønn tillegges betydning. Det avgjørende må være den faktiske utnyttelsen av eiendommen, og i saken her var det mange år siden huset var benyttet som bolig».

Kommunen tek utgangspunkt i at eksisterande bygning er ein fritidsbustad. Dersom fritidsbustaden skal tas i bruk som bustad må det søkast om godkjenning. Eventuell bruksendring til bustad strider mot kommuneplanen som vart vedteken i 2011.

Anna: Ein gjer merksam på at det er sett in «sti» på kommuneplankartet. Dette er ein gammal veg som ålmenta har rett til å nytte (veg ned til butikken som låg ved dampskipkaia).

KRAV TIL DOKUMENTASJON: Det vert vist til PBL, SAK og TEK

STATUS

Det er informert om aktuelle rammeføresetnader og saksgong etter plan- og bygningslov med forskrifter.

Det er informert om krav til ansvarleg søkjar.

Forventa sakshandsamingstid: 1-2 år (reguleringsplan). Søknadspiktige tiltak vert gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ. Gebyr for førehandskonferanse er sett til kr. 2.800. Det ver sendt faktura til tiltakshavar.

Det vert vist til PBL § 21-1 og SAK § 6-1 om førehandskonferanse.

Ein gjer merksam på at førehandskonferanse berre har karakter av gjensidig orientering og den gjev ikkje nokon av dei enkelte partar rettar i den seinare sakshandsaming.

Lindås kommune den 25.04.2016¹⁴ Referent: Benjamin Hicks

Referat godkjend og motteke

Tiltakshavar:.....*Ann Hovey*.....

56375401

Vedlegg 1. Utsnitt kommuneplankart

