



Byggesak

Besøksadresse: Kvernhusmyrane 41
Telefon: 5637 5000 Telefaks 5637 5001
Postadr.: Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø
E-post: postmottak@lindas.kommune.no
Heimeside: www.lindas.kommune.no
Kartside: www.nordhordlandskart.no
Org.nr: 935 084 733 Bank: 6501.06.91790

Kaland Trelast AS

5953 Fønnes

Dykkar ref.

Vår ref.

2008/503 - 0 -
7325/2011

Arkivkode:

107/11

Sakshandsamar:

Knut Bjørnevoll

Telefon

56375000

Dato:

14.03.2011

Delegert sak

Godkjent søknad om rammeløyve - bustad Geir Arne Svåsand - gbnr 107/11 Kolås - bustad

- Vi viser til søknad om løyve til tiltak, motteken 28.02.2008, og vedlagt:
- teikningar og terrengprofil
- situasjonsplan
- søknad om lokal godkjenning av føretak
- søknad om ansvarsrett
- kvittering for sende/mottekne nabovarsel
- kontrollerkjøring for prosjektering
- Merknad til nabovarsel frå Kjell Ove Viken m.fl. datert 10.03 og 16.08.2008
- Søkar sine kommentarar til merknader
- Søknad om avkjørsle og dispensasjon frå byggegrense
- Godkjenning på vilkår for avkjørsle og dispensasjon frå byggegrense 11.07.20018
- Revidert teikningsmaterieil journalført 30.06 og 30.10.2008
- Naboerkløring

Rettsbok frå Nord- og Midthordland jordskifterett

Saksutgreiing/Vurdering

Søknaden gjeld bygging av bustadbygg med 4 bueiningar i uregulert område inntil regulert område Kolås 3. Bygningen har 3 etasjar, pluss kjellar med parkering og uteboder. Kjellaren vert ikkje rekna med i etasjetalet, då den berre inneheld tilleggsdel.

Eigedommen har tidlegare fått godkjent tilknytning til kommunalt vatn og kloakk i Kolås 3, og det har vore godkjent søknad om byggeløyve for bustad i 1987.

Arealbruken i kommuneplanen er byggeområde for bustad.

Saka starta i 2008 og det vart lagt ein del arbeid ned med sakshandsaming og bearbeiding av prosjektet, m.a. avkjørsle, parkering m. m., men det stoppa opp grunna usemje om grensa mot gbnr 107/23. Søknaden vart lagt i ventearkiv i påvente av avgjerd i jordskiftesak. Rettskraftig dom låg føre no på nyåret, og saka vert ferdighandsama etter PBL 1985.

Det har komme protest mot byggesøknaden frå eigarane av 3 eigedommar:

Kjell Ove Viken og Anne-Berit Hjorth Viken(eigarar av gbnr 107/37 og 108/352 tvers over kommunevegen) **Jarle Kolås** (tilgrensande tomt gbnr 107/23) og **Jan Tore Kolås** (gbnr 107/14 på andre sida av kommunevegen).

"Henviser til nabovarsel vedr. gnr. 107 bnr. 11 mottatt 25. februar 2008.
Denne delen av Kolåsfeltet er fullt utnyttet med hensyn til infrastruktur, vei etc. og gnr. 107 bnr. 11 ligger utenfor det regulerte boligfeltet. Dette legger begrensninger på hvordan tomten kan benyttes.

Føresegner for kommuneplan for Lindås kommune 2003 - 2014 vedteke av kommunestyret 20.03.03 sier:

§ 1 Generell føresegn at godkjende reguleringsplaner og utbyggingsplaner m/føresegner skal framleis gjelda

§ 2.4 Retningslinjer for eksisterende byggeområde.....

o pkt 1. Ikkje bryt vesentleg med eksisterende utbyggingsstruktur, volum og form på hus og landskap i området

o pkt. 6 Ikkje gjev vesentlig miljøulempe for eksisterende busetnad.....

Vi protesterer mot at det bygges en stor og dominerende 4-manns bolig som klart bryt med eksisterende utbyggingsstruktur i et vel etablert eneboligområdet fordi:

- I henhold til gjeldende reguleringsplan for Kolås III, er denne delen av boligfeltet et eneboligområdet. Alle tomtene i denne delen av feltet er bebygd med eneboliger.
- Avkjørsel til tomten er plassert i innersving i et område som er svært trangt og uoversiktlig.
- Veien forbi tomten har bare en kjørebane, og trafikken består i hovedsak av personbiler og nyttetraffikk som buss, dyretransport og jordbruksmaskiner. Det er heller ikke veilys i området, noe som gjør ferdsel vanskelig når det er mørkt slik det er i dag.
- Det er mange barn også under skolealder i området, og en 4-manns bolig vil gjøre trafikksituasjonen i området utrygg og uoversiktlig.

Punktene over understreker at oppføring av 4-manns bolig vil gi vesentlige bomiljøulemper for eksisterende bosetning.

Mottatte kart og husplassering har mål som ikke stemmer med minstekrav til avstander fra nabogrense og kommunal vei: ,

- 4-manns boligen er plassert 14,2 m fra hjørne på hus gnr. 107 bnr. 23. Grense mellom gnr. 107 bnr. 23 og gnr. 107 bnr. 11 går 14,2 m fra hjørne på hus på gnr.107 bnr. 23. Avstanden må derfor økes til 18,2 m for å møte minstekrav på 4 m til nabogrense."

"Henviser til nabovarsel vedr. gnr. 107 bruks nr. 11 mottatt 02. august 2008.

Vi er gjort kjent med at underlaget for bygging av 4-mannsbolig på gnr. 107, bnr. 11 er basert på uriktige opplysninger, og anser derfor nabovarselet som ugyldig."

Ansvarleg søkar kommenterer merknadene:

Ansvarleg søkar sin kommentar til nabomerknad nr 1:

"Vi har mottatt felles klage fra Kjell Ove Viken og Anne-Berit Hjorth Viken mfl.

• Vi kommenterer følgende :

" ikkje bryte vesentleg med eksisterende bebyggelse"

Nærmeste eksisterende bebyggelse til den omsøkte bolig, består i hovedsak av tradisjonell trehusbebyggelse. Dette har vi tatt hensyn til med å prosjektere en bolig med 4 enheter i to og en halv etasje i tillegg til parkering/carport under terrasse. Husutforming med, fasader av treverk, tak med loft, og betongtakstein vil dette falle godt inn i område, både i forhold til terreng og øvrig bebyggelse.

.. "delen av feltet er bebygd med eneboliger ..."

Viser til tidligere gitte dispensasjoner, og etterspørsel i område etter denne type bolig.

.. "avkjørsel til tomten er plassert i innersving..."

Etter ferdigstillelse på dette prosjektet vil veien her bli en mer oversiktlig og sikker vei enn det dener pr.i dag, forøvrig er avkjørsel godkjent fra Lindås Kommune.(vedlagt)

..."mål som ikke stemmer med minstekrav til avstander fra nabogrense og kommunal vei..."

Situasjonsplan (vedlagt) er revidert med avstander etter gjeldende forskrifter.

Disp, avstand til vei godkjent (vedlagt.)

..."parkeringsareal ..."

I sist reviderte situasjonsplan (vedlagt) er nå parkeringsplass for 4 biler og 4 utvendige boder lagt inn under terrasse og i tillegg 4 gjesteparkeringer, dette vil da gjøre at tomten er blitt bedre utnyttet og vil få et større utomhusareal."

- og til nabomerknad nr 2:

"Vi sendte ut nytt nabovarsel den 31.07.2008 med noen endringer på sit.plan. I den forbindelse fikk vi brev tilbake fra nabo Kjell Ove Viken som henviser til at nabovarsel er basert på uriktige opplysninger og nabovarselet er ugyldig. Det kommer ikke frem i brevet hva som er uriktige opplysninger.

Har i dag 28.10.2008 snakket med Kjell Ove Viken pr.telefon ang. dette brev. Han bekreftet da at hans krev dette brevet pga. grenser var feil iflg. nabo Jarle Kolås.

I ettertid har det vært befaring på tomt 107/11 og det er funnet grensemerke i terreng vi h i den forbindelse fått bekreftet fra Geir Arne Svåsand at grenser er riktig ihht innsendt situasjonsplan. Grensen mot 107/4 avviker i forhold til kart og riktig grense er der som steingard ligger, i den forbindelse har vi fått undertegnet naboerklæring fra nabo 107/4 at bolig kommer nærmere enn 4"

Administrasjonen sin kommentar og vurdering:

Administrasjonen er stort sett samd i søkar sin kommentar.

Når det gjeld avstand frå omsøkte bygg til nabogrenser, er dette avklart gjennom naboerklæring frå ein av naboane, og ved dom i jordskiftesak.

Tendensane i etterspørsel og søknader dei seinare åra har gått i fleire retningar: store einebustader med utleigehusvære som del av finansieringa, fleirfamiliehus med små, rimelege husvære, høgare utnytting av tomteareal. Styresmakene stimulerer også til fortetting i bustadområda. Det er seinare bygd ein god del to- og firemannsbustader i nærområdet, og store einebustader med loft og full kjellar. Tiltaket har gjennom dei revisjonane som er gjort, fått ei plassering som er tilpassa terrenget og som i varetek krav til parkeringsdekning og trafikktryggleik. Administrasjonen kan ikkje sjå at tiltaket påfører naboane eller nærmiljøet urimelege ulemper.

Gebyr.

Gebyr for sakshandsaming vert fastsett i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ pkt. C.3.3. SAK§23d, fastsett ein sakshandsamingsfrist for søknadssaker på 12 veker, rekna frå den datoen søknaden er komplett og klar til handsaming.

Det vert sendt faktura til tiltakshavar etter gebyrregulativ 2009:

C3.3. Søknadspliktige tiltak (Pbl§93)			
Basisgebyr. Tiltakskl.1. Første bueining	11.400	1	11.400
Bueining 2 – 5, 50%	5.700	1	5.700
Tilleggsgebyr, lite			2.400
SUM			19.500

Vedtak:

Søknaden om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 93, vert godkjent i samsvar med innsende teikningar, planar og utgreiningar på følgjande vilkår :

1. Bygget skal plasserast i samsvar med situasjonsplan motteken 30.10.2008. med ferdig golv på lågaste bustadplan på kote 127,00. Kontroll av plassering skal utførast av kontrollansvarleg landmålar før arbeid med grunnmur/ringmur vert sett i gang, og dokumentasjon med koordinatar og høgdeplassering skal sendast til kommunen omgåande (PBL § 70 nr. 1).

2. Sanitæranlegg i bygningane/anlegget skal knytast til offentleg vatn og avløp . I samsvar med sanitærreglementet for Lindås kommune skal søknad om tilknytning og melding om utføring av sanitæranlegg sendast til kommunen si avdeling for teknisk drift på særskilt skjema vedlagt turvande planar.
3. Avdeling for teknisk drift sine vilkår for tiltaket i brev datert 01.07.2008 skal oppfyllest (Veglova)
4. Før graving i eller inntil kommuneveg skal det søkjast til kommunen ved teknisk drift.
5. Tiltaket må ikkje takast i bruk før mellombels bruksløyve/ferdigattest er gjeve (pbl § 99).

Arbeida må vera sett i gang seinast 3 år etter at løyvet er gjeve, elles fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeida er innstilt i meir enn 2 år (jf. Pbl. § 96).

Godkjenningar i samsvar med Pbl §§ 93 b, 98 og 98a.

Følgjande føretak har fått godkjent ansvarsrett:

SØK		Kaland Trelast AS
PRO/KPR	Arkitektur, tømrararb, grunnmur, takverk, lyd og brann	Unikus AS

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jf. Lov om offentleg forvaltning.

Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing

Einar Urheim
fagleiar byggesak

Knut Bjørnevoll

Kopi til:

Geir Arne Svåsand		5285	Bruvik
Kjell Ove Viken og Anne-Berit Hjorth Viken	Kolåsvegen 143	5955	Lindås
Jan Tore Kolås	Kolåsvegen 151	5955	Lindås
Jarle Kolås	Kolåsvegen 130	5955	Lindås
Teknisk drift	Her		