

Gnr.126/bnr.87 – Litlåsvegen 82, Lindås kommune

Søknad om tillatelse til tiltak

På vegne av tiltakshaver, Jarle A. Hope, vil vi med dette søke om tillatelse til tiltak på eiendom med gnr.126/bnr.87 – Litlåsvegen 82 ved Hope i Lindås kommune. Søknaden/saken er litt spesielt, da tiltakene på eiendommen allerede er utført.

Formål/prosess

Tiltakshaver ble av Lindås kommune gjort oppmerksom på mangler ved søknadsprosessen i forbindelse med klargjøring for salg av eiendommen. Av tilgjengelig sakshistorikk finner vi at tiltakene som ble gjennomført er nabovarslet tidligere, samt at det ble gitt rammetillatelse for byggverket i august 2000. Det viser seg imidlertid at det ikke foreligger igangsettingstillatelse for selve byggarbeidene. Det er tydelig at tiltakshaver har feiltoiket søknadsprosessen, og at byggarbeidene er igangsatt i god tro - basert på gitt rammetillatelse. Dette gjør likevel at etablert bolig på tomten pr. definisjon er å betrakte som et ulovlig oppført tiltak.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS har fått i oppdrag å bistå tiltakshaver for å få ryddet opp i byggesaken. Siden varighet for rammetillatelsen er gått ut (gitt 18.08.2000), og siden det ikke er sendt søknad om igangsettingstillatelse i tide for å avbryte denne fristen på 3 år etter gitt vedtak, må vi starte søknadsprosessen på nytt. Søknad om tillatelse til tiltak sendes altså inn til behandling for å få «ajourført» byggesaken i forhold til utførte tiltak på eiendommen. Huset ble oppført med tanke på bruk som fremtidig tomanns-/generasjonsbolig, men tiltaket søkes nå som enebolig med utleie.

Tiltak

Huset som er oppført på tomten er basert på tiltransporterte modulbygg fra 1975. Modulene er blitt montert på stedlig tilpasset grunn-/ringmur, og deretter utbedret/modernisert på byggeplass i perioden 2002 – 2003. Utbedringen representerer en vesentlig positiv kvalitetsheving både med tanke på varmeisolasjon, tetthet og ikke minst visuelt i forhold til utgangspunktet. Til tross for dette må vi nå søke om dispensasjon for fravik fra dagens forskriftskrav (vedlegg B-1). Dispensasjonssøknad gjelder både rent bygningsteknisk og hensyn til universell utforming/tilgjengelig boenhet. Det er lagt ved tilstandsrapport av nyere dato, utført av Byggmester Raymond Skare.

Fradeling av den aktuelle eiendommen fra hovedbruket er stemplet tinglyst hos Kartverket i 2015 (signert 2010). Med tinglysningen følger også veirett og rett til å anlegge vann/kloakkledning i trasè på vestre del av eiendommen langs grense mot bnr.3. Det er anlagt gruset vei og oppstillingsplass for bil ved inngang til hovedbolig og utleieenhet. Kopi av tinglysningsbrev er vedlagt søknaden.

Tiltaket ble gjennomført av tiltakshaver og hans familie i samarbeid med byggmester, og det ble ikke innlagt vann eller avløp i huset. Det er vanskelig å fremskaffe tilstrekkelig

dokumentasjon i form av ansvarserklæringer for de ulike fagområdene i byggeprosessen, siden det er såpass lenge siden arbeidene ble utført. Vi har derfor, i samråd med Lindås kommune, funnet ut at det beste er å søke om personlig ansvarsrett som selvbygger – hvor tiltakshaver selv står ansvarlig for utførelsen. Det er også tiltakshaver sammen med familien som har prosjektert boligen slik den i dag fremstår. Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS har laget et nytt tegningssett basert på godt håndtegnet grunnlag fra tiltakshaver. Dette ble bl.a. gjort for å hente informasjon i forhold til romareal/arealbruk, samt som grunnlag for situasjonsplan og terrengsnitt. Det er disse tegningene som følger denne søknaden.

Selv om denne saken er litt spesielt, har vi forholdt oss til generelt regelverk for nabovarsling av tiltak. Nabovarsel ble sendt rekommandert pr. post den 22.12.2017, med frist for merknader/kommentarer/spørsmål innen 12.01.2018. Det er ikke mottatt hverken spørsmål eller merknader i forbindelse med nabovarselet.

Vedlegg til søknad

- Opplysninger om tiltakets ytre rammer/søknad om tillatelse til tiltak
- Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger
- Søknad om dispensasjon/avvik fra TEK
- Gjenpart av nabovarsel, kopi av naboliste og tilhørende kvittering for nabovarsel
- Kopi av tinglyst skjøte
- Kopi av tilstandsrapport
- Basiskart
- Situasjonsplan
- Plan
- Bygningsnitt
- Terrengsnitt
- Fasader

Vi håper med dette å ha gjort rede for både bakgrunn for -og hensikt med, søknad om tillatelse til tiltak. Vennligst ta kontakt med Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS ved evt. spørsmål til søknaden.

Vennlig hilsen

På vegne av tiltakshaver



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Pål-Jøran Carlsen, Sivilarkitekt MNAL

E-post: paal@arkbc.no

Tlf: 400 41 614

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Hagellia 6 – 5914 Isdalstø

Tlf: 400 41 614

E-post: post@arkbc.no