

SAKSNUMMER: 18/200

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

Supplering av søknad om tillatelse til tiltak

Det vises til innsendt søknad om tillatelse til tiltak, datert 19.01.2018, samt skriv fra Lindås kommune vedr. behov for tilleggsinformasjon til søknaden, datert 22.03.2018 (vedlagt).

Det er viktig for oss å understreke at denne søknaden i hovedsak dreier seg om tillatelse til tiltak som allerede er gjennomført. Ved supplering av søknaden er det imidlertid lagt til etterspurt dokumentasjon i forhold til vann -og avløpssituasjonen for den aktuelle tomten.

For å få nødvendig oversikt og helhetsbilde av omstendighetene rundt tiltaket og dermed også bakgrunnen for denne søknaden, gjentar vi noe av innholdet fra tidligere sendt følgeskriv, som innledning til denne tilleggsdokumentasjonen.

Innledning

Tiltakshaver ble oppmerksom på manglende søknadsprosess for utført tiltak i forbindelse med klargjøring for salg av eiendommen. Tiltakene som er gjennomført ble nabovarslet, og det ble gitt rammetillatelse for boligen i august 2000. Utfordringen er imidlertid at det ikke ble søkt om igangsettingstillatelse for tiltaket, og byggearbeidene ble gjennomført i den tro at rammetillatelsen var tilstrekkelig for å kunne starte arbeidene på tomten. Dette er selvsagt svært uheldig, og tiltakshaver ønsker med den nye søknaden å ordne opp i denne saken. Vi understreker at dette dreier seg om en misforståelse fra tiltakshavers side, og ikke et bevisst forsøk på å unngå lover og regler for egen vinning. Søknad om rammetillatelse mener vi er «bevis» på at intensjonen har vært å følge regelverket for gjennomføring av tiltaket.

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 – med tiltakshaver som selvbygger.

Om tiltaket og tiltakets forhold til gjeldende forskriftskrav

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 søker vi om dispensasjon for

fravik fra dagens forskriftskrav (vedlegg B-1 i innsendt søknad). Dispensasjonssøknad gjelder både rent bygningsteknisk og hensyn til universell utforming/tilgjengelig boenhet. Til søknaden ble det også lagt ved en tilstandsrapport av nyere dato, utført av Byggmester Raymond Skare.

Siden vi nå starter søknadsprosessen for tiltaket på nytt, betyr det i prinsippet at søknad om tillatelse til tiltak blir vurdert som om tiltaket ikke er påbegynt. Vi kommer dermed opp i en del problemstillinger som i utgangspunktet ikke er så lett å løse. Eksempel på dette er at søknad om dispensasjon fra gjeldende forskriftskrav baseres på at huset er bygget for 15 år siden. Hadde det dreid seg om en ny bolig som enda ikke var oppført, slik byggesaken i utgangspunktet blir behandlet som, ville vi nok ikke funnet grunnlag for å søke dispensasjon for tekniske forskriftskrav i den grad vi nå gjør. Vi er klar over det prinsipielle ved saksbehandlingen, men håper likevel at kommunen kan vurdere søknaden i forhold til det som faktisk er etablert på eiendommen – til tross for at tiltaket er ulovlig oppført. Hvis ikke er vi redd for at dispensasjonssøknaden i dette tilfellet vil være meningsløs.

En relatert problemstilling i forhold til dette vil da også være dagens krav til uavhengig kontroll av eksempelvis lufttetthet. Det sier seg selv at et 15 år gammelt hus ikke kommer godt ut ved gjennomføring av trykktest i forhold til dagens måltall. En kontroll av dette vil medføre åpne avvik som er umulig å håndtere uten omfattende og kostbar utbedring av alle klimaskiller i huset. Igjen vil en behandling av søknaden som om huset ikke var bygget dermed bli helt feil.

Når det gjelder krav om uavhengig kontroll av våtrom, så kan vi opplyse om at ingen våtrom i hoved-boligen («Boenhet 1» på plantegning som fulgte søknaden), er etablert. Rommene i denne delen av boligen er avdelt, men da det ikke er innlagt vann eller avløp, er det heller ikke lagt membran eller montert sanitærutstyr på bad/vaskerom. Baderom i «Boenhet 2» (sekundærbolig), er utstyrt med toalett, dusj og servant. Rommet har sluk i dusjsonen, men eller ikke denne boligen er tilkoblet vann/avløp. Det vises forøvrig til tilstandsrapport utført av Byggmester Skare for mer informasjon. Rapporten var vedlagt søknad om tiltak.

Det er egentlig de prinsipielle problemstillingene knyttet til saksbehandlingen som er spesielt vanskelig å håndtere i denne søknaden, og med de faktiske forholdene i saken klarer vi ikke å lage en komplett søknad tilsvarende det vi ville ha gjort dersom det her dreide seg om et nybygg. Hvis det ikke kan tas hensyn til at tiltaket allerede er oppført, så blir også grunnlaget søknaden vår basert på, mangelfull og feil.

Med dette som utgangspunkt håper vi at hensyn til uavhengig kontroll av tiltaket kan sees i sammenheng med innsendt dispensasjonssøknad og byggeår, og at det er mulig å få fritak for uavhengig kontroll i denne spesielle saken. I forhold til fare for presedensvirkning for et positivt vedtak på dette, mener vi at tidligere søknad om -og gitt rammetillatelse for tiltaket viser at tiltakshaver ikke har hatt til hensikt å unngå lovverket ved å etablere boligen. Byggearbeidene er også gjennomført i en treårsperiode etter at rammetillatelsen ble gitt.

Ved vurdering av dispensasjonssaker kan man i visse tilfeller få medhold hvis resultatet av et negativt vedtak medfører omfattende/uforholdsmessige kostnader for tiltakshaver. En slik vurdering vil også være relevant i dette tilfellet, dersom man tar utgangspunkt i at bygningen allerede er etablert – men vil selvsagt ikke være et argument hvis vurderingen av søknaden blir gjort ut fra et nybygg. Vi vil likevel nevne at økonomiske hensyn er et sentralt motiv for at tiltakshaver ønsker å selge eiendommen i den tilstanden den fremstår, og han har ikke anledning til å ferdigstille innredningsarbeidet eller utføre utbedringstiltak på huset hvis dette skulle bli påkrevd. Dersom søknaden blir godkjent, vil eiendommen bli solgt som den er med bl.a. tilstandsrapport som beskriver de mangler som finnes. Tilkobling til vann -og avløpsløsning og ferdigstillelse av huset - inkl. søknad om ferdigstilt, vil påfalle ny eier. Målet med denne søknaden er altså å få godkjent det

arbeidet som allerede er utført, samt godkjent VA-løsning som er lagt ved denne suppleringen av søknaden.

Etterspurt tilleggsdokumentasjon

Ref. skriv fra Lindås kommune, datert 22.03.2018.

Søkers svar er nummerert i forhold til kommunens skriv (18/200 – 18/10068).

1. Utslippstillatelse

Det er lagt ved søknad om utslippstillatelse for tiltaket. Siden det er usikkert når etablering av offentlig pumpeledning for kloakk i området vil finne sted, søker vi om privat avløpsløsning med bruk av minirenseanlegg. Det gjøres oppmerksom på at vi i denne omgang kun søker om *tillatelse* til etablering av minirenseanlegg. Anlegget vil ikke bli gjennomført på vegne av nåværende eier/tiltakshaver, men en evt. tillatelse vil følge salget av eiendommen hvor ny eier må besørge etablering og drift inntil offentlig alternativ er tilgjengelig. Søker er kjent med at det blir satt som krav at eiendommen må kobles til kommunalt anlegg når dette er klart.

Til søknad om utslippstillatelse, er det laget et oversikts-/situasjonskart som viser planlagt plassering av minirenseanlegg, samt fremføring av rør for spillvann via bekk som leder til Hopsvatnet. For å få dette til, er vi avhengig av grøfting over eiendom med gnr.126/bnr.66. Rørledningen legges med tilstrekkelig fall fra tiltakshavers eiendom, langsmed vestre grense på gnr.126/bnr.66, og frem til bekk som leder ut i Hopevatnet. Spillvannet betraktes som reint fra og med utløp ved selve renseanlegget, men det skal likevel gjøres en vurdering av hvilken konsekvens dette anlegget vil ha for kvalitetene ved Hopsvatnet.



Hopsvatnet ligger innenfor hensynssone «Naturmiljø og landskap» i kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad. Av bestemmelsene i kommunedelplanen står det bl.a.:

«Naturmiljø og landskap. Sona omfattar området kring Hopevatnet og terrenget ned til sjøen, som har særskilte kvalitetar med tanke på naturmiljø og landskap. Interesser knytt til tema landskap og naturmiljø skal ha særskilt vern innanfor sona».

Det finnes ikke så mange opplysninger eller konkret informasjon om hva som er den egentlige grunnen til at området er plassert i denne hensynssonen. Med hjelp fra Lindås kommune har vi funnet frem til at det er registrert to spesielle fugletyper i sør-enden av Hopevatnet. Det aktuelle området er markert med grå prikk på kartutsnittet over.

Søkers vurdering av utslipp av spillvann i den aktuelle bekken som leder ned til Hopsvatnet, er at spillvann fra minirensanlegg er å betrakte som reint vann. Rør fra rensanlegg til bekken ligger i tillegg såpass langt fra bekkens utløp i Hopsvatnet (ca. 120m) at evt. avleiringer vil skje underveis i bekkeløpet før det renner ut i vannet. Bekken passerer bl.a. gjennom rør under fylkesvegen (Mongstadvegen) før det renner ut i vannet. Søker vurderer derfor at tiltaket vil få liten eller ingen innvirkning på klima/miljø i Hopsvatnet.

Det er ikke registrert verneforekomster i Hopsvatnet, og elvens utløp ligger i nordre del av vannet, mens det aktuelle området som er markert for fugl, ligger helt i sør. På bakgrunn av dette søkes det ikke om dispensasjon for foreslått løsning.

Tiltaket er nabovarslet som egen sak. Gjenpart av nabovarsel, kvittering og kopi av naboliste er lagt ved som del av tilleggsdokumentasjonen til søknad om tiltak. Det foreligger signert erklæring fra aktuell nabo som sikrer rørføring over dennes eiendom (vedlagt). Denne erklæringen blir sendt til tinglysing parallelt med innsending av supplerende informasjon til byggesak/kommunen.

Både avløpsløsning, utvendig tracé for vannledning, samt intern fordeling av VVS-anlegg i selve huset er prosjektert av Stusdal VVS AS, som erklærer ansvarsrett for prosjekteringen av anlegget. Det er ikke utarbeidet rørleggermelding for tiltaket, siden denne er knyttet til selve etableringen av anlegget – noe som ikke er aktuelt i denne omgang.

Tilknytning til offentlig vannledning

I forbindelse med nabovarsling av minirensanlegg/privat avløpsløsning, ble det også informert om at vi søker om tilknytning til offentlig vannledning for tiltaket. Kart/situasjonsplan som viste planlagt tracé var basert på informasjon som rørlegger fikk fra kommunen (via innleid konsulentfirma). Arkitektkontoret mottok en henvendelse pr. telefon fra eier av gbnr.126/7 (Øyvind Hope) som ved kartskisse viste at informasjonen vi hadde fått forut for utsending av nabovarselet, var feil. Kartgrunnlaget vårt ble korrigert i henhold til denne tilbakemeldingen, og nødvendige erklæringer i forhold til fremføring av vannledning fra omsøkt bolig – via annen persons grunn, og frem til tilknytningspunkt på offentlig ledning, er fremskaffet. Kopi av erklæringene er lagt ved som del av tilleggsdokumentasjonen til søknad om tiltak. Erklæringene blir sendt til tinglysing parallelt med innsending av supplerende informasjon til byggesak/kommunen.

Siden merknad på nabovarselet fra Øyvind Hope (gbnr.126/7) ble mottatt pr. telefon, og kart/situasjonsplan ble korrigert iht. informasjonen vi fikk fra ham, er ikke nabomerknaden ytterligere kommentert i dette grunnlaget. Til orientering er gbnr.126/7 en av partene som har signert erklæring på at tracé for fremføring av vannledning kan legges over deres eiendom, og her er korrigert situasjonsplan lagt som vedlegg til erklæringen som tinglyses.

2. Personlig ansvarsrett

Tiltaket ble prosjektert og gjennomført av tiltakshaver og hans familie i samarbeid med Byggmester Kyrre Jenssen. Jenssen har et registrert enkeltpersonforetak (org.nr: 870333242), og ble benyttet som aktiv støttespiller i planleggingen, og stod for det meste av bygningsarbeidet. På bakgrunn av dette er det rimelig å anta at løsningene som er bygget holder tilstrekkelig stand iht. den tids forskriftskrav (2002-2003). Det ble også benyttet fagkyndig hjelp for grunnarbeidet og ved etablering av ringmurer som modulbygget er montert på.

I innsendt søknad om tiltak, står tiltakshaver selv oppført som ansvarlig søker. Denne rollen søkes overtatt av Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS. Det er lagt ved erklæring om ansvarsrett for rolle som ansvarlig søker.

Prosjekteringsarbeid i forbindelse med VA-løsning og søknad om utslippstillatelse, er utført av Stusdal VVS AS. Stusdal erklærer ansvarsrett for prosjekteringen av anlegg og tilhørende rørføringer. Som nevnt er det ikke utarbeidet rørleggermelding for tiltaket, da selve etableringen av VA-anlegget ikke vil bli gjennomført av nåværende eier/tiltakshaver. Det er viktig å poengtere at rørleggers ansvar i denne saken kun dreier seg om prosjekteringsoppgaven. Dette for å unngå heftelser i forhold til fremtidig salg av eiendommen.

Det er lagt ved en gjennomføringsplan som er basert på det vi har gjort rede for i teksten over. Vi ber om forståelse for at det er vanskelig å fremskaffe tilstrekkelig dokumentasjon for de ulike fagområdene såpass lenge etter at tiltaket ble gjennomført.

3. Utvidet bruk av avkjørsel til kommunal veg

Søknad om utvidet bruk av avkjørsel til kommunal veg er lagt ved som tilleggsdokumentasjon til søknad om tiltak. Søknaden er sendt til enhet for teknisk drift i kommunen parallelt med innsending av supplerende informasjon til byggesak.

4. Vegrett til bruk av privat veg

Det er lagt ved kopi av skjøte som viser rettighet til veg over gnr.126/bnr.7 og gnr.126/bnr.13. Skjøte som var vedlagt søknad om tiltak viste ikke «forhistorien» forut for tiltakshavers overtagelse av den aktuelle eiendommen. Skjøte fra 1993 bekrefter vegrett for eiendom som senere ble fraskilt og fikk gnr.126/bnr.87.

Vi håper med dette tekst-grunlaget og vedlagte dokumenter å ha gjort tilstrekkelig rede for tiltaket til at søknaden kan behandles.

Vedlegg

- Gjenpart av nabovarsel, kopi av naboliste og tilhørende kvittering for nabovarsel
- Situasjonsplan med inntegnet teknisk infrastruktur (vann/avløp)
- Plantegning som viser innv. sanitærinstallasjoner og tilkobling av disse
- Søknad om utslippstillatelse, samt teknisk informasjon av minirensesanlegg
- Kopi av erklæringer vedr. rørføringer på annen persons eiendom (for tinglysing)
- Søknad om utvidet bruk av avkjørsel til kommunal veg
- Erklæring om ansvarsrett, inkl. gjennomføringsplan
- Kopi av skjøter vedr. vegrett til bruk av privat veg

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



Jarle Arvid Hope
Hans Tangs gate 8
5008 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/200 - 18/10068

Saksbehandlar:
Per Sveinar Morsund
Per.Sveinar.Morsund@lindas.kommune.no

Dato:
22.03.2018

Førebels svar med trong for tilleggskontroll - gbnr 126/87 Hope

Byggjestad: Gbnr: 126/87 Litlåsvegen 82
Tiltakshavar: Jarle A Hope
Ansvarleg søkjar: Jarle Arvid Hope

Kommunen stadfestar å ha motteke dykkar søknad 22.01.2018.

Mottakskontroll

Kommunen har kontrollert søknaden og finn at den ikkje er fullstendig. Vi ber om at søknaden vert supplert med følgjande dokumentasjon:

1. Vi kan ikkje sjå at det ligg føre utsleppsløyve for tiltaket. Det må difor sendast inn dokumentasjon på dette eller sendast inn søknad om utsleppsløyve. I førehandskonferanse vart følgjande opplyst: Det er og planlagt ein pumpeleidning for kloakk i området. Det er usikkert på kva tidspunkt denne vert etablert. Inntil vidare vil avløpet måtte skje frå privat anlegg med bruk av minireinseanlegg og vidare til bekk med heilårsvassføring. Det vert sett krav om at eigedommen må koplant til kommunalt avløpsnett når dette vert bygd ut.
2. Det er søkt om personleg ansvarsrett for heile tiltaket, men det ligg ikkje føre dokumentasjon på at ansvarsrettar for tiltaket vert ivareteke på ein tilfredsstillande måte, jf. Sak §6-8. Det må også sendast inn gjennomføringsplan som identifiserer dei ulike ansvarsområda for tiltaket.
3. Det må liggje føre løyve til utvida bruk av avkøyrsele til kommunal veg. Søknad kan rettast til eining for teknisk drift i kommunen.
4. Det må dokumenterast at det ligg føre vegrett til bruk av privat veg. Innsendt skøyte viser ikkje at det ligg føre vegrett over gbnr 126/13 og 126/7.

Kommunen ber om at tilleggskontroll vert sendt inn samla innan 30.04.18. Dersom informasjonen ikkje er sendt til kommunen innan fristen, vert saka tatt til handsaming ut frå dei opplysningane som ligg i søknaden.



Det vert gjort merksam på at dette ikkje er ein fullstendig gjennomgang av søknaden. Denne tilbakemeldinga er gjort på bakgrunn av dei forholda som er kontrollert ved kommunen sin mottakskontroll. Vi oppmodar søkjar om å ta ein ny gjennomgang av søknaden før innsending av etterspurd dokumentasjon slik at ein unngår ytterlegare forsenkingar i saksgangen.

Sakshandsamingsfrist

Tidsfristar for sakshandsaming går fram av <plan- og bygningslova § 21-7, jf. SAK § 7-1.

Gebyr

Gebyr vert rekna ut i frå Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste. Det vert sendt ut krav om gebyr i samsvar med gjeldande forskrift når saka er ferdig handsama.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Jarle Arvid Hope
Jarle Arvid Hope

Hans Tangs gate 8 5008
Hans Tanks Gate 8 5008

BERGEN
BERGEN