



Lund og Laastad Arkitekter AS
Strandgaten 201
5004 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1853 - 18/26741

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
01.10.2018

Rammeløyve for oppføring av fritidsbustad - gbnr 124/25 Kjeilegavlen

Administrativt vedtak. Saknr: 451/18

Tiltakshavar: Sijoni Invest AS
Ansvarleg søkjar: Lund og Laastad Arkitekter AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om rammeløyve for oppføring av fritidsbustad og parkeringsplass på gbnr 124/25 Kjeilegavlen.

Tiltaket består av fritidsbustad med tilhøyrande anneks som er bunde saman av eit glastak over inngangspartiet. Bygget har eit moderne uttrykk med flatt tak, store vindaugsflater og knappe detaljar. Bakre del av fritidsbustaden (annekset) står på terreng medan den fremste delen er utkraga og støtta opp av søyle som står på terreng. Hovudbygget går over ein etasje, medan annekset går over 2 etasjar. Fritidsbustaden har eit bruksareal (BRA) som er opplyst til å vera ca. 97,5m².

Det omsøkte tiltaket gjeld ein av tre like fritidsbustadar som skal førast opp på naboeigedomane gbnr 124/24, 124/25 og 124/26. Det skal etablerast felles parkeringsplass for eigedomane plassert på gbnr 124/24 og 124/25 med felles avkjørsle til privat veg. Det skal etablerast gangsti frå parkeringsplassen og fram til den enkelte fritidsbustad.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, samt opparbeiding av avkjørsle, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad mottatt 13.06.2018, supplert ved dokumentasjon mottatt 06.09.2018.

Sakshandsamingsfrist



Søknaden var komplett og klar for handsaming den 06.09.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad, planID 1263-200905, er definert som LNF-føremål med spreidd fritidsbustadbygging merka område S1. Kommunedelplanen opnar for at det kan byggast 3 fritidsbustadar innanfor dette området i planperioden.

Dispensasjon

Tiltaket er vurdert å vera i samsvar med plangrunnlaget og krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 08.05.2018 som er mottatt 06.09.2018.

Det er i søknaden oppgitt at tiltaket er plassert med avstand mindre enn 4 meter frå nabogrensa. Eigar av gbnr 124/24 i dokument datert 07.06.2018 gitt samtykke til at tiltaket kan plasserast 2,3 meter frå nabogrensa.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 29,1, gesimshøgde hovudbygg på kote ca. + 32,25 og gesimshøgde anneks på kote ca. + 34,5. Planeringshøgde parkeringsplass er oppgitt til kote ca 20,5.

Veg, vatn og avløp (VVA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning i samsvar med pbl. § 27-1.

Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk. Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vassverk den 28.06.2018 i sak nr 18/1809.

Tiltaket skal ha privat avlaupsløysing. Utsleppsløyvet som vart gitt i samband med frådeling av tomta er gått ut og ikkje lenger gjeldande, jf. vedtak datert 04.03.2015 i sak 14/7707. Det er søkt om nytt utsleppsløyve for eigedomen og løyve til etablering av avløpsanlegget i søknad mottatt 06.09.2018 i sak 18/2704.

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkøyrsla til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 15.09.2014 i sak 14/6550. Det er gitt løyve til å etablere avkjørsla i vedtak datert 23.03.2016 i sak 14/6550.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 6 bilar på felles parkeringsplass for gbnr 124/24, 124/25 og 124/26 som er plassert på gbnr 124/24 og 124/25. Tilkomst frå parkeringsplass og fram til fritidsbustaden skjer via gangsti på eigen grunn.

Det ligg føre tinglyst erklæring datert 23.06.2018 som gjev eigedomane gbnr 124/24, 124/25 og 124/26 vegrett frå offentlig veg og fram til tomtegrense og rett til å leggja leidningar for vatn og kloakk over gbnr 124/1 og 125/27.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrsløp. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2. Når det gjeld visuelle kvalitetar opplyser ansvarleg søkjar følgjande:

«Omsøkte eiendom ligger i en sør-øst-vendt bakke, som har gode solforhold på dagtid, men lite ettermiddag- og kveldssol. Terrengtet på eiendommen er skrånende, og for å minimere terrenginngrep er deler av bygget plassert på søyler. Den bakre delen av bygget ligger på terrenget, mens den fremre delen krager ut og støttes opp av en tripod-søyle som står på ett fundament. Dette grepet gir minimale terrenginngrep, og det eksisterende terrenget fortsetter inn under hytten. I den nord-vestlige delen av hytten, den delen som står på terrenget, er det blant annet et anneks som går over to etasjer, og som har en liten balkong. Her kommer man litt mer opp i høyden, og man vil her kunne ha solen litt lenger utover ettermiddagen. Denne delen av bygget er høyere og "tyngre" enn den delen som krager ut, og estetisk sett blir den som en motvekt som forankrer bygget til terrenget og balanserer den delen som "svever" over bakken.

Fritidsboligen har et moderne uttrykk med flatt tak, store vindusflater og knappe detaljer. Byggets to deler vil kles med trepanel, hvorav den lavere mer horisontale kles med liggende, trekledning og den høyere delen vil ha stående kledning. Trepanelets retning fremhever retningene til de ulike bygningsdelene, som er bundet sammen med et glasstak over inngangspartiet.

Man bør i dette tilfellet se de tre omsøkte fritidsboligene i en sammenheng. De tre hyttene er identiske, men har noe ulik plassering i forhold til høyde i terrenget og vridning. Den enkelte hyttes plassering er tilpasset terrenget på stedet. Hyttene er moderne, og skiller seg ut fra arkitekturen i området. Siden det er tre av dem vil de bli del av et større moderne grep, fremfor at det bare er én moderne hytte som stikker seg ut.

Hytten er plassert høyt i terrenget, med en kulle i bakkant, og den vil ikke forringe sol- eller utsiktsforhold for naboene rundt.

Vi mener omsøkte tiltak tar hensyn til pkt 6.19 i planføresegn. Det foreslås et byggeri av tiden som i sin kontekst minimerer terrenginngrep på en rasjonell og fornuftig måte. Et lett fotavtrykk som i størst mulig grad viser opprinnelig terreng. Eksisterende terreng opprettholdes ved å benytte tripodsøyle som bæring i forkant bygg, omsøkte tiltak utviser en letthet kontra en tyngre og tradisjonell byggemåte med forstøtningsmurer/oppmurt eller avtrappet løsning. Vi mener tiltaket samlet vil oppleves som lett og spennende i sine omgivelser. Trapper og sti i terreng for tilkomst og parkering løst nede ved privat vei. Arkitektonisk vil hyttene samlet være et positivt innslag i et ellers sammensatt bygningsmiljø av ulike stilarter og typer bygg, en blanding av bolig, hytter og driftsbygninger. De valgte arkitektoniske kvaliteter styrkes av at det er 3 like hytter. Med henvisning til pkt 6.21 (ikke juridisk bindende) er ikke arealet særskilt eksponert i landskapet og omsøkte tiltak fordrer minst mulige terrenginngrep ved sitt valg av løsning og arkitektur.»

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

VURDERING

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Det vert lagt til grunn at minste avstand til nabogrense mot gbnr 124/24 er 2,3 meter og i samsvar med naboerklæringa som ligg føre. Før igangsetjingsløyve vert gjeve må oppdatert situasjonsplan der minste avstand mellom omsøkt tiltak og nabogrense mot gbnr 124/24 er ført på, liggja føre.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Kommunen har lagt søkjar si utgreiing om tiltaket til grunn for vurderinga. Det er særleg lagt vekt på at fritidsbustad og tilhøyrande anlegg har gode arkitektoniske kvalitetar, at tiltaket gjev små terrenginngrep og at dei omsøkte tiltaka på naboeigedomane gbnr 124/24, 124/25 og 124/26, samla sett, framstår som ein heilskap.

Avløp

Avløp for eigedomen er ikkje sikra, jf pbl § 27-2. Nødvendig utsleppsløyve må liggja føre før det vert gitt igangsetjingsløyve for tiltaket.

Privatrettslege forhold

Avkjørsla frå privat veg til felles parkeringsplass som er plassert på gbnr 124/24 og 124/25, er vist plassert delvis på gbnr 124/24 og delvis på gbnr 124/25. Eigedomen gbnr 124/25 må sikrast vegrett over gbnr 124/24 før det vert gjeve løyve til igangsetjing av tiltaket.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av fritidsbustad på gbnr 124/25 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 08.05.2018 som er mottatt 06.09.2018, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til tilknytning datert 28.06.2018 i sak nr 18/1809, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Avkjørsla til offentleg veg skal opparbeidast i samsvar med løyve gjeve i vedtak datert 23.03.2016 i sak 14/6550. Avkjørsla til privat veg skal opparbeidast i samsvar med tekniske krav sett til offentlege vegar, jf. Normal 100.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve skal følgjande liggja føre:

1. Godkjend utsleppsløyve for eigedomen.
2. Vegrett over gbnr 124/24 til felles parkeringsplass skal vera sikra.
3. Oppdatert situasjonsplan som viser minste avstand mellom om søkt tiltak på eigedomen og nabogrensa mot gbnr 124/24.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
4. Faktisk plassering av tiltaket skal vera målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

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 klaga 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 18/1853

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Sijoni Invest AS	Fabrikkgaten 5	5059	BERGEN
------------------	----------------	------	--------

Mottakarar:

Lund og Laastad Arkitekter AS	Strandgaten 201	5004	BERGEN
-------------------------------	-----------------	------	--------