



Lund og Laastad Arkitekter AS
Strandgaten 201
5004 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/35 - 19/5489

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

Dato:
22.02.2019

Rammeløyve for oppføring av fritidsbustad - gbnr 124/25 Kjeilegavlen

Administrativt vedtak. Saknr: 114/19

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. Fritidsbustaden, som går over to etasjar, føl det skråande terrenget. Bygget har eit moderne uttrykk med pulttak og store vindaug. Bruksarealet (BRA) er opplyst til 96 m². Del av parkeringsareal som ligg på eigedomen utgjær 42 m².

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

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

Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 04.01.2019.

Historikk

Det vart gitt rammeløyve til oppføring av fritidsbustad på eigedomen i vedtak datert 01.10.2018 i arkivsak 18/1853. Som følgje av at tiltakshavar ønskjer å endra hyttetypen er det send inn ny søknad om løyve til tiltak.



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 04.01.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato, dvs. 29.03.2019.

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 SF1. 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 i målestokk 1:200 datert 12.12.2018.

Det er i søknaden oppgitt at tiltaket er plassert med avstand 4,0 meter til nabogrense.

Det er søkt om topp golv på kote + 25,5 og gesimshøgde på kote + 31,7.

Planeringshøgde parkeringsplass er oppgitt til kote ca + 21,0, jf. arkivsak 19/36 som gjeld oppføring av fritidsbustad på gbnr 124/24..

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Vatn, vatn og avløp (VVA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og privat avløpsanlegg.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vassverk den 28.06.2018 i arkivsak nr 18/1809.

Det er søkt om og gjeve utleppsløyve i vedtak datert 25.10.2018 og løyve til å etablere avløpsanlegget i vedtak datert 13.12.2018 i arkivsak 18/2704.

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

Avkøyrsløp 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. Det er opplyst i søknaden at avkøyrsløp er lagt om og utbetra i samsvar med godkjend søknad.

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/trapp.

Det ligg føre tinglyst erklæring datert 23.06.2018, om 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, jf. arkivsak 18/1853 som gjeld søknad om oppføring av fritidsbustad som utgår.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser gangtilkomst, parkeringsareal 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 har ansvarleg søkjar opplyst at:

«Omsøkte eiendom ligger i en sør-øst-ventd bakke. Terrengtet på eiendommen er skrånende, og de omsøkte fritidsboligene følger terrengtet, for å unngå store terrenginngrep og forstøtningsmurer. Hyttene vil ha et moderne uttrykk, vil bygges i tre og med store vindusflater. Taket vil være et pulttak som følger terrengtet. Dette gjør at de blir dempet i forhold til terrengtet, og hindrer at de oppleves som ruvende. Det etableres uteplasser på begge sider av fritidsboligene, overbygget terrasse mot sør-øst og uteplass på terreng mot nord-vest. Hyttetaket fortsetter ned over den overbyggede terrassen, slik at denne blir en "integret" del av hyttens form.

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

Man bør i dette tilfellet se de tre omsøkte fritidsboligene i en sammenheng. De tre hyttene er identiske, men har noe ulike plassering i forhold til høyde i terrengtet og vridning. Den enkelte hyttes plassering er tilpasset terrengtet 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. 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.»

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

Søknaden gjeld endring av tildlegare godkjend tiltak på eigedomen. Løyvet til oppføring av fritidsbustad på gbnr 124/25 gitt i vedtak datert 01.10.2018 i sak 18/1853 vil som følgje av nytt løyve til oppføring av fritidsbustad på eigedomen utgå.

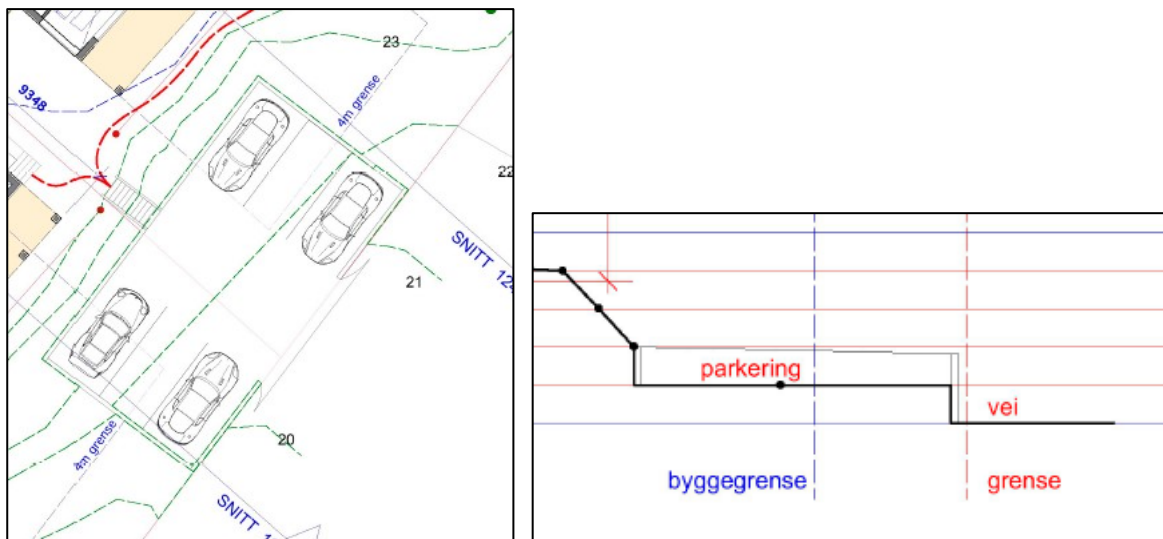
Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Kommunen legg til grunn at trapp som skal etablerast langs fasade mot gbnr 124/26 og felles trapp for tilkomst til gbnr 124/24 og 124/25 som ligg plassert i grensa mot gbnr 124/24, ligg på terreng og har ei høgde som er maksimalt 0,5 meter over terreng.

Mur rundt parkeringsareal:

I følge teikningsdokumentasjonen skal det etablerast mur rundt parkeringsarealet. Muren er ikkje tilstrekkeleg dokumentert, men ut frå snitt-teikninga i sak 19/36, vil han få ei høgd på 1,0 meter inn mot terrenget i bakkant og 2,0 meter i grensa mot gbnr 124/1 og mot veg. Det ligg ikkje føre erklæring som sikrar rett til plassering av mur i grensa.



Ansvarleg søker gjev i skriv datert 21.02.2019 greie for at avslutning av parkeringsarealet mot veg med fordel kan avsluttast med skråning dersom nødvendig.

Mur vert godkjend med ei høgd på inntil 1,0 meter og med avstand på minimum 1,0 meter mot grensa mot gbnr 124/1. Avslutning av parkeringsarealet mot veg skal skje ved etablering av skråning. Det skal ikkje etablerast mur her. Lengdesnitt av muren i sin heilskap må leverast inn før det vert gitt igangsetjingsløyve.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne 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

Privatrettslege tilhøve

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 må sikrast vegrett til parkeringsplass over gbnr 124/24 før det vert gjeve løyve til igangsetjing av tiltaket.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søker 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. 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 løyve til oppføring av fritidsbustad, parkeringsareal og avkjørsle på gbnr 124/25 i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan i målestokk 1:200 mottatt 04.01.2019, jf. pbl. § 29-4/SAK § 6-3.
2. Mur rundt parkeringsplass vert godkjend med ei høgd på inntil 1,0 meter og ein avstand til nabogrense mot gbnr 124/1 på minimum 1,0 meter. Avslutning mot veg skal skje ved etablering av skråning.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 28.06.2018 i arkivsak 18/1809, og utførast i samsvar med godkjend situasjonsplan.
4. Tiltaket skal knytast til privat avløpsanlegg i samsvar med løyve til å etablere avløpsanlegget i vedtak datert 13.12.2018 i arkivsak 18/2704.
5. 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.
6. Løyve til oppføring av fritidsbustad på gbnr 124/25 datert 01.10.2018 utgår.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve skal følgjande liggja føre:

1. Vegrett over gbnr 124/24 til felles parkeringsplass skal vera sikra.
2. Lengdesnitt av mur rundt parkeringsarealet.

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 VA-anlegget.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
4. Faktisk plassering av tiltaket må 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.: 19/35

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:

Lund og Laastad Arkitekter AS	Strandgaten 201	5004	BERGEN
Sijoni Invest AS	Fabrikkgaten 5	5059	BERGEN
Sijoni Invest AS	Fabrikkgaten 5	5059	BERGEN

Mottakarar:

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