



Romarheim AS
Alvervegen 25
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1268 - 18/14843

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

Dato:
06.07.2018

Løyve til riving av fritidsbustad og oppføring av ny bustad - gbnr 195/47 Leiknes

Administrativt vedtak. Saknr:

Tiltakshavar: Trygve Andås
Ansvarleg søker: Romarheim AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny bustad på gbnr 195/47.

Bygg som skal rivast har eit bygd areal oppgitt til 72 m². Ny bustad går over 3 etasjar og har flatt tak. Tiltaket har eit bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 388,5 m² og bygd areal (BYA) ca. 163 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 25 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkjørsle, intern veg og parkeringsareal. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Tiltak vist plassert i strid med regulert byggjegrænse er ikkje omfatta av dette løyvet.

Det vert vist til søknad motteken 16.04.2018, med innsending av revidert søknad mottatt 15.06.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 15.06.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Fløsvika del av gnr 196 bnr 4 m.fl, jf planid 1263-201009, er avsett til byggjeområde for frittliggjande småhus (BFS5).



Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Kvittering for nabovarsla endringssøknad ligg føre, men ikkje gjenpart. Det låg ikkje føre merknader frå nabo ved første innsending av søknad. I revidert søknad er tiltaket redusert når det gjeld både volum og omfang og får såleis mindre verknad for naboar. Kommunen legg til grunn at det er samsvar mellom dei innsende teikningar som går fram av revidert søknad og teikningsgrunnlaget som er nabovarsla.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan revidert 15.05.2018.

Plassering av vass- og avløpsleidningar går fram av situasjonsplan datert 19.10.2017 i sak 18/1336.

Bustaden er plassert 4,0 meter frå nabogrenser. Mur og trapp er plassert nærare nabogrense enn 4,0 meter. Eigar av gbnr 195/43 har i dokument datert 02.04.2018 samtykka til at terrasse, trapp og forstøtningsmur kan plasserast med minsteavstand 0 meter til felles grense.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 2,5 og gesimshøgde på kote ca. + 12,20. Gjennomsnittleg gesimshøgde er opplyst til 6,9 meter.

Vatn og avløp (VA)

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

Eigedomen skal knytast til kommunalt VA-anlegg via privat anlegg inne på eigedomen gbnr 195/235, jf arkivsak 18/1108.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 25.04.2018 i arkivsak 18/1336. Kommunen legg til grunn at nødvendige privatsrettslege tilhøve knytt til vatn og avløp er sikra gjennom VA-saka.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Det ligg føre tinglyst vegrett. Kommune legg til grunn at denne gjeld vegrett fram til fylkesveg 391.

Avkjørsla til eigedomen slik ho går fram av reguleringsplankartet kan ikkje gjennomførast. Avkjørsla slik ho er plassert på situasjonsplanen vert godkjend. Avkjørsla skal utformast i samsvar med Normal 100 (tidlegare handbok 17, jf § 3.2 i føresegnene).

Situasjonsplanen viser 2 parkeringsplassar i garasje.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, tilkomst, parkering/garasjeplassering og avkjørsle.

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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er gjennomført skredvurdering av Sweco AS, sjå arkivsak 18/1108 som gjeld tiltak på gbnr 195/235.. Det er i rapporten ikkje avdekka skredfarlege område som berører tiltaket på eigedomen gbnr 195/47.

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.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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

Privatrettslege tilhøve

Nødvendige privatrettslege forhold synast stetta gjennom erklæringar som ligg føre i saka.

Det ligg føre erklæring frå eigar av gbnr 195/67 med samtykke til å plassera forstøtningsmur i avstand 0 meter frå nabogrensa. Kommunen kan ikkje sjå at etableringa av støttemur er omfatta av søknaden. Slik mur må eventuelt søkjast om i eiga sak.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny bustad med tilhøyrande anlegg på gbnr 195/47 på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 15.05.2018, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 25.04.2018 i arkivsak 18/1336, og utførast i samsvar med situasjonsplan vedlagt saka datert 19.10.2017.
3. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg. Avkjørsler til den enkelte eigedom skal utformast i samsvar med Normal 100 (tidlegare handbok 17, jf § 3.2 i føresegnene.
4. Tiltaksklasser vert godkjend slik det er søkt om.
5. Tiltak vist plassert i strid med regulert byggjegrænse er ikkje omfatta av dette løyvet.

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

1. Godkjent ferdigmelding for tilkopling til offentlig VA anlegg
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for private vass- og avløpsleidningar som eigedomen skal knytast til.
3. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
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 offentlig 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.: 18/1268

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegnar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegnar 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:

Trygve Andås

Storneset 33

5915

HJELMÅS

Mottakrar:

Romarheim AS

Alvervegen 25

5911

ALVERSUND