

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1



Prosjektnavn: Helene Brugger Tenjum

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
2	31	0	0

Kommune MASFJORDEN

Adresse Fensfjordvegen 1104, 5986 Hosteland

VILKÅR FOR 3 UKERS SAKSBEHANDLING

Tiltaket oppfyller *ikke* kravene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd.

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Tilbygg med samlet areal større enn 50 m2
Nytt bygg - Under 70 m2 - ikke boligformål

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: 111 Enebolig

Formål: Annet

Beskrivelse av bruk: Tilbygg og garasje

TILTAKSHAVER

Navn: Helene Brügger Tenjum

Telefon: 92408073
92408073

E-postadresse: helene.brugger@tenjum.no

Adresse: Fensfjordvegen 1104, 5986 HOSTELAND

ANSVARLIG SØKER

Navn: NHB VEST AS

Telefon: 90848034

E-postadresse: postvest@nhb.no

Adresse: Hagellia 6, 5914 ISDALSTØ

Organisasjonsnummer: 913601742

Kontaktperson

Navn: Elisabeth Sleire

Telefon: 48210488

48210488

E-postadresse: elisabeth.sleire@nhbvest.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer? Nei

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Tilbygg på eksisterende enebolig, og oppføring av dobbel garasje

REDEGJØRELSE:

Tiltakshaver ønsker å oppføre et tilbygg til eksisterende bolig, samt en dobbelgarasje.

Eneboligen ble i 2021 bruksendret fra fritidsbolig til enebolig. Nå ønsker tiltakshaver å oppføre et tilbygg slik at boligen blir på størrelse med en enebolig. Tilbygget vil ikke medføre økning i antall boenheter. Det vil heller ikke gi økning i trafikk til fylkesveien.

Eiendommen har privat vann og avløp. Vann kommer fra borehull, og avløp går til septiktank.

Eiendommen er på 1388,6 m². Utnyttelsesgraden vil etter omsøkt tiltak være på 17% BRA. Noe som er normalt på tilsvarende eiendommer.

Tilbygget og garasjen skal oppføres i samme kvaliteter (både innvendig og utvendig) som eksisterende bolig innehar.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra Kommun planen, pkt 5.2.1, LNF-område, og PBL 1.8 - avstandskrav til sjø/vassdrag. Det kan opplyses at avstanden til sjø ikke vil bli mindre med tiltaket. da eksisterende enebolig ligger nærmere sjø.

Dispensasjonene er nabovarslet sammen med tiltaket. Det er ikke mottatt merknader til tiltaket.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Søknad om dispensasjon fra LNF-område §5.2.1 i Kommuneplanen sin arealdel 2018 - 2030.

Begrunnelse:

Eier av gnr. 2 bnr. 9 ønsker å oppføre tilbygg til eksisterende bolig og en dobbel garasje.

Boligen som står på gnr. 2 bnr, 31 er en fritidsbolig oppført i 2012/2013. Bygningen ble i 2021 bruksendret fra fritidsbolig til bolig. Etter dagens standard er boligen en mindre bolig på 120 m² BRA derfor ønsker tiltakshaver på oppføre et tilbygg som vil gi en BRA på ca 200 m². Dette vil gi boligen en størrelse som er på lik linje med de fleste eneboliger. Tiltakshaver ønsker også å oppføre en dobbel garasje på eiendommen. Eiendommen fikk tidligere i år tilført areal fra naboeiendommen, og er nå på 1388 m². Ved en oppføring av tilbygg og dobbel garasje vil BYA på eiendommen være ca 205 m². Det vil gi store arealer igjen til uteoppholdsareal.

Fordeler ved å gi dispensasjon:

1. Eiendommen ligger i område satt av til landbruk, natur og fritid. Arealet har ikke noe landbruksmessig verdi, og er ikke til hinder for drift av nærliggende jordbruksareal.
2. Tiltakene det søkes om vil gi eierne en bedre bo- og livskvalitet.
3. De omsøkte tiltakene vil ikke endre på i forhold til dagens situasjon da det allerede ligger en bolig på eiendommen, og tilbygget ikke er av større karakter.
4. Tiltakene vil ikke ha behov for infrastruktur som vei, vann og avløp da dette allerede er på plass og i drift.

Ulemper ved å gi dispensasjon:

1. Eiendommen som det søkes tiltak på ligger i LNF-område og skal ivareta landbruksinteresser. Størrelsen på eiendommen er av en slik karakter at den ikke egner seg til landbruksformål.

Vi mener at omsøkte tiltak ikke vil gå ut over de landskaps- og verneinteressene som LNF-området skal ivareta.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

Beskrivelse:

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLAN- OG BYGNINGSLOVA § 1.8 - FORBUD MOT TILTAK MV. LANGS SJØ OG VASSDRAG.

Begrunnelse:

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen sin arealdel 2018-2030, Masfjorden kommune, id.nr. 126620160004, og ligger i området for Landbruks-, natur- og friluftsmål. Tiltaket krever dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 1.8 - forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

Tiltakshaver ønsker å oppføre et tilbygg til eksisterende bolig, samt en dobbel garasje. I 2021 ble det gjennomført en bruksendring på bygningen på eiendommen fra fritidsbolig til bolig. Septiktank til boligen lå på gnr. 2 bnr. 9. Tiltakshaver ønsket at den skulle ligge på egen eiendom, og da ble det tidlig i 2023 tilført eiendommen et areal på ca 450 m². Tiltakshaver ønsker nå en bedre bo- og livskvalitet og søker derfor om oppføring av tilbygg til bolig og en dobbel garasje.

Fordeler ved å gi dispensasjon:

1. Eiendommen er allerede bebygd. De omsøkte tiltakene på eiendommen vil ikke gi endret tilgang til sjø for allmennheten.
2. Terrenget på eiendommen skrår bratt ned mot sjøen, Minste avstand fra bolig til sjø er 22,35 meter. De nye tiltakene vil ikke oppføres nærmere sjø enn hva eksisterende bolig er i dag. Høydeforskjellen fra eiendoms grensen til vannet er 15 meter. Dvs, at terrenget sør for fritidsboligen er bratt og lite egnet for som rekreasjonsområde for offentligheten.
3. Tilgjengeligheten til strandsonen vil fortsatt være til stede ved en gitt tillatelse da omsøkte tiltak ikke vil være nærmere sjø en hva som er tilfelle for dagens situasjon.
4. Omsøkte doble garasje vil ligge nord for bolighus og dermed ikke være synlig fra sjøen.
5. Eiendommen grenser ikke til sjø.

Ulemper ved å gi dispensasjon:

1. Bygging nær sjø vil virke privatiserende, og gjøre det mindre ettertraktet for allmennheten.

Området har ikke verdier i forhold til natur- og friluftslivs interesser som i vesentlig grad vil ødelegges. Til tross for bratt terreng og mye vegetasjon vil det fortsatt være et område langs sjøen som vil være tilgjengelig for allmennheten.

Vi kan ikke se at tiltaket vesentlig tilsidesetter tilsidesetter de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type plan:	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan:	Kommuneplan for Masfjorden 2018-2030. PlanID: 126620160004
Reguleringsformål:	LNF område
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Prosent bruksareal (%BRA)
Grad av utnytting iht. gjeldende plan	99 %

TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom	1 388,6 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m ²
= Beregnet tomteareal	1 388,6 m ²

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	1 374,71 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	120,8 m ²
- Areal som skal rives	0 m ²
+ Areal ny bebyggelse	79,2 m ²
+ Parkeringsareal	36 m ²
= Sum areal	236 m ²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnyttning 17 %

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? Nei

Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket? Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2) Nei

Skred (TEK § 7-3) Nei

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn eller kvikkleire): Nei

Tilknytning til vei og ledningsnett

ADKOMST

Skal tiltaket gi ny/endret adkomst? Nei

AVLØP

Tilknytning Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett Ja

Foreligger utslippstillatelse Ja

Krysser avløpsanlegg annens grunn? Nei

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng? Ja

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse 1

Foreligger sentral godkjenning? Ja

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

ELISABETH HOSØY SLEIRE på vegne av NHB VEST AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

Filvedlegg:

001_A3_Situasjonsplan tilbygg bustad og ny garasje gbnr 2-31 (Fensfjordvegen 1104).pdf

002_A3_Snitt sit.plan tilbygg bustad gbnr 2-31 (Fensfjordvegen 1104).pdf

22283 Garasje pr. 15.05.23.pdf

Ny fasade - Fensfjordvegen 1104.pdf

Plantegninger, nye.pdf

Snitt - Fensfjordvegen 1104.pdf

Fasade eksisterende bolig - Fensfjordvegen 1104.pdf

Kvittering-for-nabovarsel-1-20230530-1033.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_HANS JARLE HAUKÅS.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_NORSKE HUS BOLIGSYSTEM AS.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-KONT_TAKST PARTNER VEST AS.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_ENTREPRENØR ANSGAR BIRKELAND AS.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_OPTIMERA AS.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_LINDÅS RØR SANITÆR AS.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_ANDVIK OVE.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_SH OPPMÅLING AS.pdf

Nabovarsel-1-20230530-1033.pdf

Eksisterende plan.pdf