



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/1179 - 17/27312

Saksbehandlar:
Siril Therese Sylta
SirilTherese.Sylta@lindas.kommune.no

Dato:
28.09.2017

Førebels svar - trong for tilleggsdokumentasjon - gbnr 113/18 Sjurset

Tiltak: Dispensasjon
Byggjestad: Gbnr: 113/18
Tiltakshavar: Willy Garmann Sørli
Ansvarleg søkjar: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Kommunen stadfestar å ha motteke dykkar søknad .05.04.2017. Vi beklagar lang sakshandsamingstid og sein tilbakemelding i saka.

Nabovarsel

Lindås kommune har motteke brev frå eigar av gbnr 113/19 og 113/7 datert 10.08.2017. I brevet viser dei til at dei ikkje er varsla om søknaden. Etter det vi kan sjå av det innsendte materialet, er naboane varsla og har gjeve merknad til søknaden.

Vi ber om ansvarleg søkjar sin kommentar til merknaden, og om det er avvik frå det som er nabovarsla til det som no er omsøkt.

Søknadsplikt

I dokumentasjonen som er sendt inn er det søkt om tiltak utan ansvarsrett.
Då det er søkt om endring av utforming av fritidsbustad, frå ringmur til kjellar med eit areal på 88 m2.
Vidare er det søkt om terrasse/altan med uthus med samla areal på 99 m2 BYA.

Ingen av desse tiltaka kjem inn under det tiltakshavar sjølv kan søka om, jf. plan- og bygningslova § 20-4, jf. byggesaksforskriften (SAK) § 3-1. Det må sendast inn søknad om legalisering for desse tiltaka med ansvarsrett, på rette søknadsskjema.

Plassering

Fritidsbustaden vart godkjent plassert 4,30 meter frå nabogrensa når den vart godkjent oppført. I det innsendte materialet er fritidsbustaden vist med plassering på 3,94 m frå nabogrensa.

Vi ber om tilbakemelding på om det er foretatt endring i plasseringa av eksisterande fritidsbustad i forhold til slik den var godkjent plassert då det vart gjeve løyve.



Privatrettslege forhold

I søknaden er det vist til at forhold kring bruksrett ikkje vert tatt opp i nabovarsel/byggesak, og heller ikkje eventuelle privatrettslege tvistar mellom tiltakshavar og nabo/grunneigarar i området.

Plan- og bygningsmyndigheten skal som utgangspunkt ikkje ta stilling til privatrettslege forhold ved handsaming av ein byggesøknad, jf. pbl § 21-6. Det er likevel slik at «dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndigheten at tiltakshaver ikkje har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises».

Slik vi forstår søknaden, ønskjer tiltakshavar kun å søkje om dispensasjon for den etablert vegløyving i Sjøvegen fram til den etablert parkeringsplass på eigen eigedom.

Tilkomst til eigedommen krev at ein må gå/køyre over annan manns grunn. I dom frå Jordskifteretten frå 2010, står det:

Bruksordning for tilkomst til bnr 18:

1. Eigar av bnr 18 vert pålagt, innan ein månad frå saka er rettskraftig; å søke Lindås kommune om byggjeløyve til ny veg (om lag 10 meter) som skildra over samt tilstrekkeleg biloppstillingsplass på eiga tomt. (ut frå retten sin kontakt med Lindås kommune, kan dette gjerast som tillegg til eksisterande søknad om dispensasjon).

Oppnår ein byggjeløyve vert same eigar pålagt å gjennomføre bygging av ny tilkomst til eigedomen innan 2 år frå byggjeløyve er innvilga. I denne perioden har eigar av bnr 18 mellombels rett til å nytte sjøvegen fram til eksisterande parkeringsplass på eigedomen.

2. Dersom ikkje eigar av bnr 18 oppnår byggjeløyve for ny veg skildra over, vert dette bruket tildelt vegrett i sjøvegen ned til eksisterande parkeringsplass på bnr 18.

Dersom dette vert tilkomsten til bm 18, skal dette bruket påleggjast heile vedlikehaldet på denne del av sjøvegen (dei første 45 metrane), samt å utvide eksisterande parkeringsplass på eiga tomt med minimum ein plass. Eksisterande vegrett for bnr 18 over bnr 7 (skildra i slutning pkt 3 på side 19) fell også bort ved ei slik løysing.

Det som går fram av jordskrifteretten sin dom, er at tiltakshavar kun har vegrett som vist i alternativ 2 i dommen, dersom han ikkje får godkjent alternativ 1 av Lindås kommune. Når alternativ 1 ikkje er omsøkt, kan heller ikkje Lindås kommune ta stilling til det.



Etter vår vurdering vil ikkje vegretten som gjev rett til bruk av Sjøvegen som tilkomstveg fram til den etablerte parkeringsplassen kunne leggest til grunn, då vilkåra for bruksrett som er gjeve av Jordskrifteretten ikkje er følgd opp.

I innsendt materiale er det ikkje vist storleik eller lengde på etablert mur mot grensa til Sjøvegen. Vi ber om at denne vert ført på situasjonsplanen med minste avstand til nabogrense, samt at det vert sendt inn ein lengdeprofil av muren.

Mottakskontroll

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

1. Det må sendast inn søknad med ansvarsrett for legalisering av kjellar på fritidsbustaden og tilbygg/terrasse. Blankett 5174 og 5175 må nyttast. Det må sendast inn ansvarsrett for alle ansvarsområder og det må ligga føre gjennomføringsplan.
2. Det må gjerast greie for nabovarsling, jf. merknad frå naboar.
3. Det må gjerast greie for korleis fritidsbustaden faktisk er plassert i forhold til nabogrense, ut i frå det som er godkjent i det opphavelige byggeløyvet.
4. Søknaden må utvidast til å omfatta tilkomstveg vist som alternativ 1 dom frå Jordskrifteretten. Alternativt må det leggest fram privat avtale om vegrett i «Sjøvegen» over gbnr 113/7 og 113/2.
5. Plassering av mur mot Sjøvegen må gå fram på situasjonsplanen med avstand til nabogrensa, samt ein lengdeprofil av muren.

Kommunen ber om at tilleggsinformasjon vert sendt inn samla **innan 01.11.2017**. 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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Vedlegg:

Manglande nabovarsling - gbnr 113/18 Sjurset
Manglande nabovarsling

Kopi til:

Irene Eline Valøen Sørli	Grønnlivegen 14	5300	KLEPPESTØ
Willy Garmann Sørli	Grønnlivegen 14	5300	KLEPPESTØ

Mottakrar:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
---	------------	------	----------