



Hagewick Bygg AS
Holtermandsvegen 21B
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/2344 - 19/32464

Saksbehandlar:
Tone Margrethe Berland Furustøl
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:
11.11.2019

Førebels vurdering med trong for tilleggsdokumentasjon - gbnr 137/253 Alver

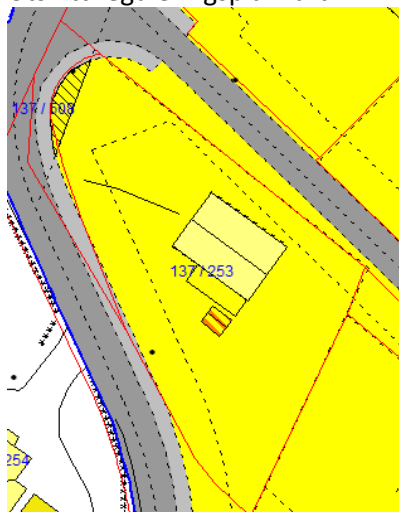
Tiltak: Tilbygg
Byggjestad: Gbnr: 137/253
Tiltakshavar: Alexander Sværi Aasen
Ansvarleg søkjar: Hagewick Bygg AS

Kommunen stadfestar å ha motteke dykkar søknad i eitt-trinn den 09.10.2019 for tilbygg til eksisterande bustad.

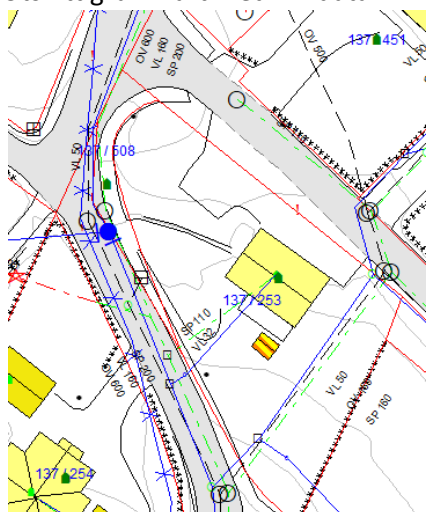
Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innafor det som om i reguleringsplanen for «Ikenberget. Del av gnr.137» er avsett til bustad med tomt nr. 27. Tilbygget til eksisterande bustad er ein del av bustadføremalet.

Utsnitt reguleringsplankart



Utsnitt grunnkart med VA-data



Kommunedelplan (KDP) for Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031 vart vedteken av Plan- og miljøutvalet og endeleg vedteken av kommunestyret 15.10.19. Planen er vedteken med nokre endringar som planavdelinga no jobbar med å innarbeide i plandokumenta. Ny KDP får gjelder frå kommunestyrets vedtak den 15.10.19 og får verknad for dykkar søknad, jf. KDP pkt. 2.1. Reguleringsplanen «Ikenberget. Del av gnr.137» er vidareført som føresegnsområde, jf. pkt. 4.3. Reguleringsplanen vert supplert av KDP, jf. pkt. 1.1 og pbl. §11-6. KDP sine føresegn og plankart juridisk bindande for framtidig arealbruk.

Reguleringsplanen har for tomt 27 ikkje opplyst grav av utnytting. Grad av utnytting finn vi i KDP pkt. 3.1.1:

3.1.1.BUSTADFØREMÅL (B)

Føremålet er byggeområde for bustader med tilhøyrande bygningar, infrastruktur og uteareal.

Minste tomteareal for einebustader er 650 m² og for tomannsbustader 1000 m² (500 m² per bueining).

Bygd areal skal ikkje overstige 30 %- BYA. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m².

Reguleringsplanen har for tomt 27 ikkje opplyst krav til tilstrekkeleg uteopphaldsareal av god kvalitet. Krav til MUA finn vi i KDP pkt. 2.6.4:

2.6.4. KRAV TIL UTEOPPHALDSAREAL (MUA) OG LEIKEPLASS

a) Kvalitets- og funksjonskrav til leike- og uteopphaldsareal

Lokalisering - Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge ha prioritet og lokalisert før bustader og vegar vert plassert. Der tilhøva ligg særleg til rette kan kommunen i reguleringsplan akseptere at deler av arealet for MUA vert kompensert av nærliggjande grøntareal. Ved bymessig utbygging med gatestruktur, eller ved etablering av blokker over 3 etasjar, kan høvet mellom privat og felles MUA endrast i reguleringsplan.

Helling – Som hovudregel skal areal ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, som t.d. vere eigna til akebakke.

Helse, miljø og sikkerhet – Areal skal ha trafiksikker plassering og tilkomst, og skal skjermast mot støy (< 55dB), rasfare, stråling, forureining og anna helsefare.

Form og struktur – Areal skal ha tenleg form, storleik og plassering. Restareal reknast ikkje med. Minimum 50% skal liggje samla og sentralt i bustadområdet og knytast mot anna grøntområde. Areal som ligg inn til køyreveg eller parkeringsplass skal ha fysisk skilje mot desse.

Lokalklima – Areal skal ha ei plassering og opparbeiding som best mogleg utnyttar sola og lokalklima. Areal skal skjermast mot framherskande vindretning.

b) Minste areal for uteopphald (MUA) og leik i byggeområde:

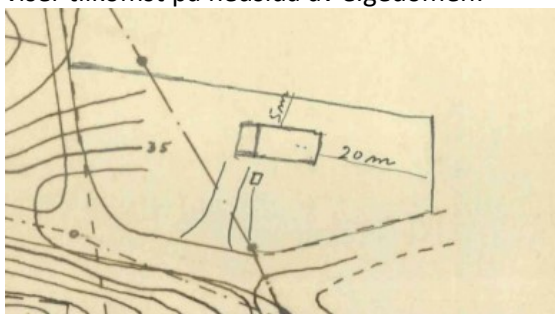
Tabell 2 Minste areal for uteopphald (MUA) og leik i byggeområde

Område for eine- og tomannsbustader med inntil 4 hovedbueiningar	200 m ² MUA per hovudbueining for privat leik og opphald 50 m ² per sekundærleiligheit
--	---

Førebels vurdering og mottakskontroll

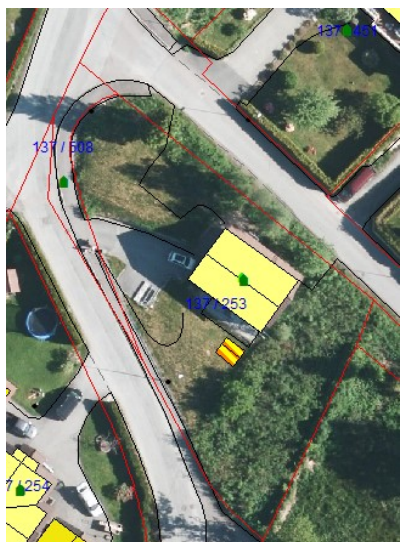
Kommunen har kontrollert søknaden og finn at den ikkje er fullstendig. Vi ber om at søknaden vert supplert med følgjande dokumentasjon:

1. Samla BRA er opplyst å vere 480m². BRA er si strid med ny KDP, pkt. 3.1.1. Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå utnyttingsgrad. Utan dispensasjon, vert søknaden avslått. Vi vil råde dykk til å sende inn ny søknad med redusert tiltak. Ved ny søknad må det opplysast grad av utnytting, godkjent BRA og BYA og ny BRA og ny BYA. Ved endring av prosjektet, vil vi råde dykk til å sende inn søknad om tilbygg som er underordna eksisterande bygg, jf. pbl. §29-2. Slik søknaden framstår no, så er tilbygget overordna eksisterande bygg.
2. I følgje reguleringsplanen pkt. A tredje ledd skal det i tillegg til garasje synast 1 biloppstillingsplass på tomte illustrert på situasjonsplanen. Parkeringsplass reknast med i BRA og BYA med 18m² pr. plass, jf. KDP pkt. 2.6.5.
3. Det er krav til tilstrekkeleg uteopphaldsareal av god kvalitet. Det må visast 200m² tilstrekkeleg uteopphaldsareal av god kvalitet på situasjonsplanen, jf. KDP 2.6.4.
4. Søknad viser 9 soverom, 3 kjøkken, 3 bad og 4 wc. Vi legger til grunn auka bruk av bustaden. Det er opplyst at utleige kan vere ein moglegheit. Det må opplysast kva som er intensjonen med søknaden. Ansvarleg søkjar poengterer at det er god parkeringsplass på eigedomen. Dersom bustaden skal leigast ut, korleis er det tenkt i praksis når det i tillegg skal vere tilstrekkeleg uteareal av god kvalitet? Dette må visast på situasjonsplanen.
5. Det ligg føre nabomerknad frå gbnr 137/451 (Ikenberget 45) og 137/602 (Ikenberget 43) i skriv, datert 13.08.2019 og 21.08.2019. Nabomerknad frå gbnr 137/602 i skriv, datert 21.08.2019. Gjenpart av nabovarsel er ikkje lagt ved. Dersom søknaden vert oppretthalde, må det ligge føre stadfesting frå naboar at dei er gjeve naudsynt informasjon til å ta stilling til nabovarselet. Dersom tiltaket vert redusert, så må ny søknad nabovarslast.
6. Tiltakshavar er Alexander Aasen. Heimelshavar er Rolf Henry Aasen. Det må ligge føre fullmakt frå heimelshavar til tiltakshavar og ansvarleg søkjar.
7. Situasjonsplanar må målsettast. Situasjonsskart med byggjegrænse og situasjonsskart med VA-data er lagt ved skrevet, sjå vedlagte veiledning og situasjonsskart. Eigedomen har ikkje byggjegrænse mot vest. Ved nærare plassering enn 4 meter til nabogrense for del av eigedom utan regulert byggjegrænse, må det leggjast ved naboerklæring. Dette må søknaden gjere greie for.
8. Det må ligge føre løyve frå VA-avdelinga før IG vert gitt. Målsatt situasjonsplan (VA-data) må vise plassering i høve leidningsnett.
9. Godkjent avkøyrse - eksisterande situasjon
Situasjonsskart i sak 1967/79 – gbnr 137/262 (253), godtatt av Lindås bygningsrådet den 03.03.1967 viser tilkomst på nedsida av eigedomen:



Skråfoto 2012 viser ingen tilkomst mot nord. Ortofoto 2015 og 2018 viser etablert tilkomst mot nord. Vi kan ikkje sjå at det er søkt om to tilkomstar til eigedomen i våre arkiv eller i noverande søknad.

Ortofoto 2012



Ortofoto 2015



Ortofoto 2018



Eigedomen har ein lovleg tilkomst og ikkje slik situasjonen er etablert i dag med to tilkomstar. Søknaden må supplerast med søknad om etablering av ny tilkomst. Etter en førebels vurdering, kan det ikkje påreknast at løyve til to tilkomstar til bustad med ein eining vert gjeve.

10. Godkjente teikningar – eksisterande situasjon

Vi kan ikkje sjå at det er sendt inn lovlege godkjente teikningar for eksisterande situasjon, sjå vedlagte teikningar, sjå vedlagte teikningar i sak 1967/79 – gbnr 137/262. I saka vist til gbnr 137/262 og 253. Eksisterande situasjon viser tilleggsareal i underetasje. Der det er vist dør på innsendte teikningar er det på gamle teikningar vist garasje, stue er vist som hobbyrom, kjøkken er vist som reiskap og hobbyrom, wc og bod er vist som matbod og gang mv. I tillegg er det vist ein trapp på dei gamle teikningane som ikkje er vist på dei innsendte teikningane. Innsendte teikningar viser 2,4 høgde i underetasje. På godkjente teikningar er høgde vist som 2,20m i underetasje og loftetasje. Vi kan ikkje sjå at endringane er omsøkt som bruksendring og fasadeendring. Søknaden må supplerast med dei endringane som er gjort. Vi minner på at dagens tekniske krav gjeld ved søknad.

11. Teikningar for tiltaka skal vise eitt sett teikningar med plan- snitt og fasade for eksisterande situasjons og eitt sett teikningar for ny situasjon med plan- snitt og fasade. Teikningane skal vere målsatte og vere påført takvinkel for både eksisterande situasjon og ny situasjon.

12. Vi ber om opplysning på kvifor garasje skal ha takhøgde på 2,5m. Ansvarserklæring viser at det skal leggst inn membran i garasjen. Det må opplysast kva funksjon arealet til opphald skal vere. Det må opplysast om det skal leggst inn vatn- og avløp i garasjen.

Kommunen ber om at tilleggsinformasjon vert sendt inn **samla innan 16.12.2019**. 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 søker 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

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

19.+Situasjonsplan+-+rev+10062015 (1)
Situasjonskart med byggjegranser - gbnr 137_253
Situasjonskart med VA-data - gbnr 137_253
Føresegner - Ikenberget
Plankart. Ikenberget
Godkjente teikningar i sak 1967_79 gbnr 137_262 - gbnr 137_253

Kopi til:

Hagewick Bygg AS	Holtermandsvegen 5918 21B	FREKHAUG
------------------	------------------------------	----------

Mottakarar:

Alexander Sværi Aasen	Alvermarka 6 5911	ALVERSUND
Hagewick Bygg AS	Holtermandsvegen 5918 21B	FREKHAUG