



En til en Arkitekter AS
Øvre Korskirkesmug 2b
85018

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/550 - 15/7775

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

Dato:
05.06.2015

Rammeløyve - bustad med leilighet - gbnr 214/38 Fyllingsnes.

Administrativt vedtak. Saknr: 119/15

Tiltakshavar: Siv Tverberg og Niklas Krake
Ansvarleg søkjar: En til en arkitekter AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av eksisterande bygning og oppføring av ny bustad med garasje og utleigehusvære. Samla bruksareal (BRA) er opplyst til å vere ca. 352 m² og bygd areal (BYA) ca. 202 m². I tillegg er det sett av to parkeringsplassar på tomten med areal 2 x 18 m².
Utnyttingsgrad er opplyst til 11,3 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og avlaupsanlegg, opparbeiding av avkjørsle, interne vegar og parkering.

Det vert elles vist til søknad mottatt 16.02.2015 og supplerande opplysningar mottatt 08.05., 13.05., 15.05.2015 og 04.06.2015.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde for fritidsbustad.

Det er gitt dispensasjon frå arealføremålet fritidsbustad og plankravet i kommuneplanen punkt 1.1 og 2.18 for riving av bustad og oppføring av ny, i møte i Plan- og miljøutvalet den 30.01.2013, sak 19/13.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det har kome merknader frå eigar av gbnr 214/43. Merknadane gjeld følgjande tilhøve:

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567
Org.nr. 935 084 733



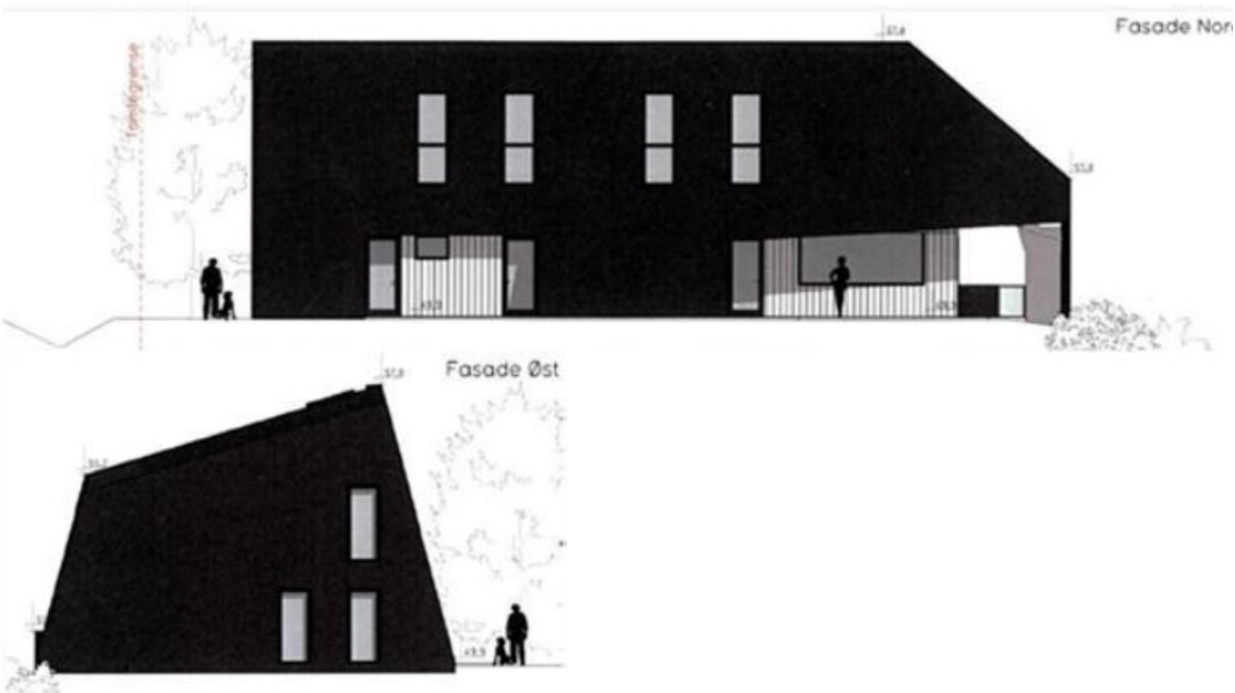
Merknad til nabovarsel vedr. oppsetting av nybygg på gnr. 214, bnr. 38 - Litlevågsbrotet 32.

Som eiere av gnr. 214/bnr. 43 viser vi til nabovarsel datert 081214 og mottatt 121214. Vi viser videre til vår henvendelse datert 191214 (se under). Manglende respons har vist seg å være forårsaket av ikke fungerende e-post/hjemmeside hos En Til En Arkitekter as. Etter telefonisk henvendelse har vi imidlertid i går fått tilsendt etterspurt, supplerende informasjon. Vi etterlyste primært data med eksisterende bygning som referanse, samt visualiseringer av nybygget sett fra vår tomt.

Våre kommentarer kan oppsummeres slik:

Nybygget er **meget** ruvende. Jf. lengde på 23,1 m og høyde på 8,8 m over grunnplan/1,6 m over møne på eksisterende bygning (anslag fra arkitekt basert på foto - sikre mål foreligger ikke). Bygget vil delvis stenge mot utsikt og i store deler av året mot sollys. Viktigst og konstant er imidlertid det visuelle inntrykket av en høy, bred og massiv vegg mot sør. Jf. tegning av fasade mot nord og øst. Dette inntrykket skjerpes av at vi i utgangspunktet har en lys og frittliggende tomt. Videre merker vi oss at man etter en lang prosess har fått dispensasjon for bygging av helårsbolig i et område avsatt til hyttebebyggelse. Med dette som perspektiv bør et nybygg i større grad enn her være tilpasset sine omgivelser.

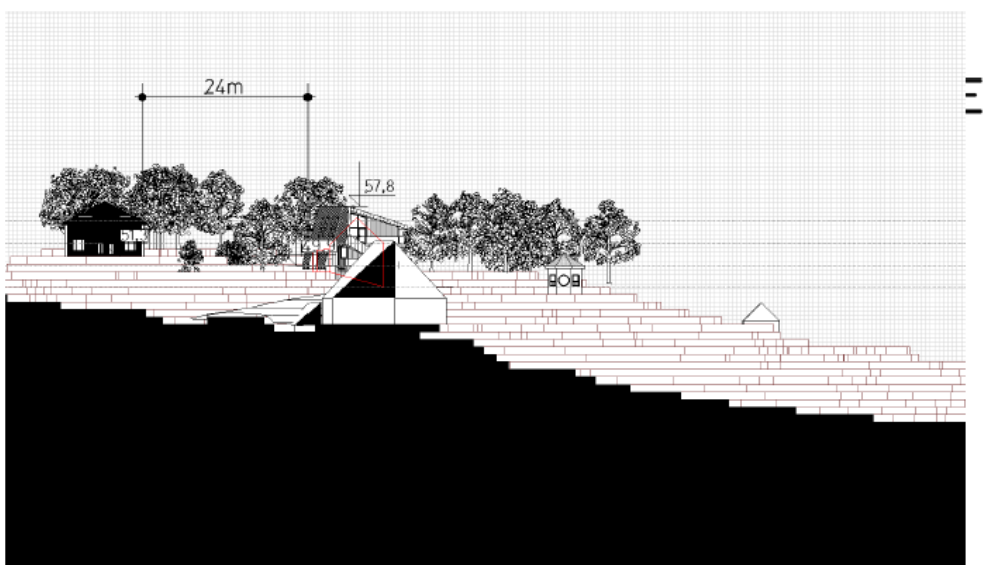
I sum er det vår vurdering at en realisering av byggeplanene vil innebære **vesentlige ulemper og et reelt verditap** for oss.



Vår merknad er å oppfatte som en protest mot byggeplanene slik de foreligger i dag.

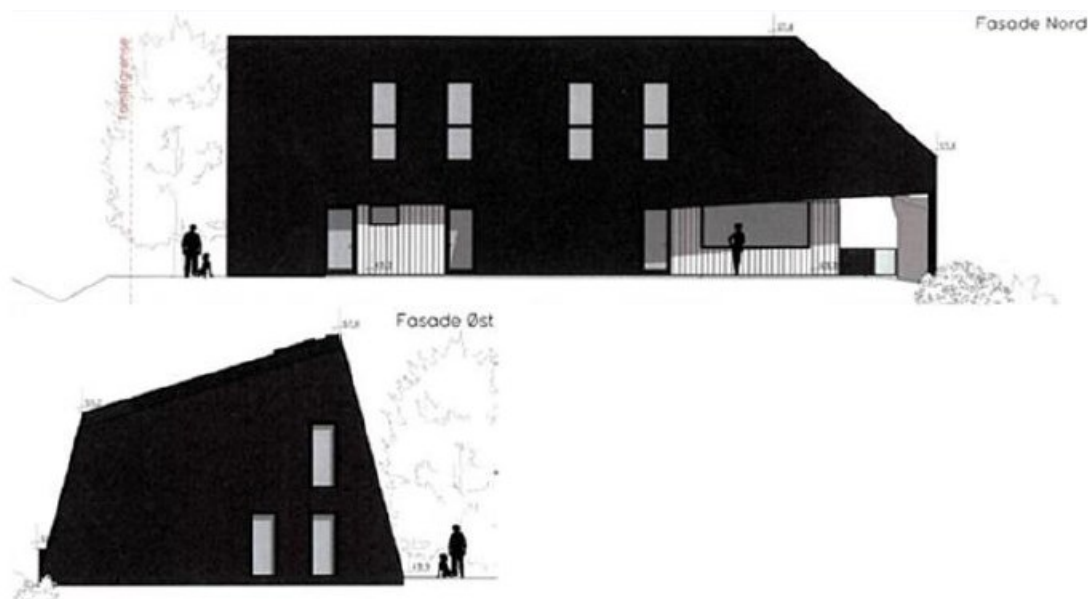
Ansvarleg søker sine kommentarer til nabomerknaden:

Avstanden fra omsøkt tiltak til nybygg er 24 meter. Dette mener vi er en så stor avstand at bemerkninger om at bygget stenger mot utsikt og sollys ikke kan vurderes som vesentlig. Naboens hytte ligger også ca 1,5 meter høyere enn hovedetasjen i nybygg. Tak på nybygg skrår ned mot vest, dette bidrar til å opprettholde god utsikt mot syd for nabo. Det er i dag høye, tette trær som stenger for utsikten i denne retningen. I sammenheng med bygging vil disse trærne bli fjernet og således bidra til bedre utsikt fra nabo enn dagens situasjon. Byggets høyde er godt innenfor de føringer som gis i kommunedelplanen. Byggets form og plassering er velfundert og vi mener løsningen hensyntar parter. Det refereres for øvrig til analyse og estetisk redegjørelse.



24m avstand til nabo mot nord.

Vi har dog tatt til etterretning nabos kommentar i forhold til opprinnelig materialbruk. Vi hadde i utgangspunktet tenkt antrasitt zink som er bortimot svart i farge. Men dette har vi endret til en lysere zinktype (Skifergrå) som vil gi et lysere uttrykk. Vi har også gjort en mindre endring på fasade mot øst som vi ser opprinnelig kan fremstå noe mørk. Her har vi brutt opp fasaden med lyst trepanel.



Fasader som vist i nabovarsel



Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 09.01.2015. Høgdeplassering og utforming av bygget kjem fram av reviderte teikningar mottatt 13.05.2015.

Det er søkt om topp golv i 1. etasje på kote ca. + 49,0 meter og mønehøgde på kote ca. + 56,9 meter. Maksimal gesimshøgde er oppgitt til 5,8 meter og mønehøgda til 8,4 meter.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til offentlig vassverk via privat leidning. Teknisk drift uttaler i skriv datert 07.05.2015 følgjande:

Teknisk Drift vurderer at det er pårekeleg at eigedomen gbnr 214/38 kan koblast til offentlig vatn via privat vassleidning.

Løyve til påkobling kan verta gitt etter søknad.

Før det blir gjeve løyve, må private tilhøve vera avklart.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i vedtak datert 29.04.2015.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Det er gitt løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsle i vedtak datert 04.03.2015.

Det ligg føre tinglyst avtale om vegrett over gbnr 214/77 datert 10.09.2011.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/ garasjeplass for 4 bilar.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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 følgjande:

Redegjørelse estetikk

Boligens form og plassering er et resultat av en inngående studie av tomten og omgivelsene.

Området

Områdets karakteriseres av spredt bebyggelse bestående av hytter, eneboliger og landbruksbygg. Landskapet er en kombinasjon av klynger med skog og jordbrukslandskap. Med relativt kort avstand til Knarvik er det er naturlig at området kan forventes å endre karakter til flere fastboende i årene som kommer.

Sol/ Utsikt

Fra tomten har man god utsikt over fjorden fra sydøst til nordvest, mot nordøst er det spredd furuskog.

Tomten har gode solforhold fra morgen til kveld.

Tomten.

Tomten er svakt skrånende mot syd, vestlig del av tomten skråner bratt mot vest.



På tomtens nordlige del er det i dag en gammel bolig som skal rives

Nordlig del av tomten karakteriseres av en stor planert flate som i dag benyttes til parkering.

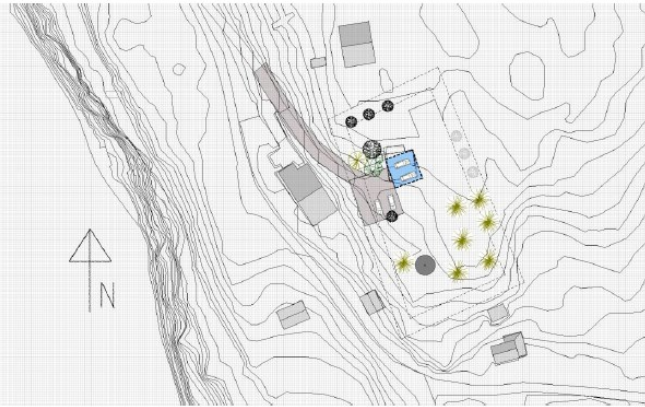
Sydlig del av tomten innehar gode naturtomtkvaliteter med synlige sva og krokete furuer som ønskes beholdt i sin naturlige form.

Nederst står et lite «lysthus» som i denne omgang skal beholdes. På midtre del av tomten står grupper med frukttrær som skal beholdes/ flyttes.

Analyse/ tomtedisposisjon:



Det etableres en grønn buffer mot nabo mot nord. Frukttrær flyttes mot nabogrense. Kjøkkenhage og plen etableres på det som i dag er gruset parkering



Tilrettelegge for utvidet adkomstvei. (Utført) Begrense trafikkareal på tomten til sonen hvor veien kommer opp. Etablere garasje der hvor underetasjen av revet bygg ligger for å unngå unødig sprenging.



Bygget er plassert med utgangspunkt i plasseringen av den eksisterende boligen som skal rives. Dette er gjort for å unngå unødvendige sprengearbeider samt for å bevare gode naturgitte kvaliteter som svaberg og naturlig skogsvegetasjon på tomten. Plasseringen muliggjør direkte tilkomst fra bolig til terreng mot nord og syd og terrasse mot vest. Bygget åpner opp mot utsikt og naturtomt, og er mer lukket/ beskyttet mot nabo i nord og skogen mot øst.

Utforming/ Estetikk:

Byggets form underordner seg den utstrakte bruken av valmete tak i området. Samtidig har det vært en målsetning at huset får et uttrykk som representerer vår samtid. Et skjermende skinn rundt husets ytre gir en opplevelse av beskyttelse.

Det er samtidig en forbindelse til lokal byggeskikk, da særlig de karakteristiske formene som kjennetegner historiske låver og driftsbygg i Nordhordland: Stramme former med tak som responderer til funksjon og landskap

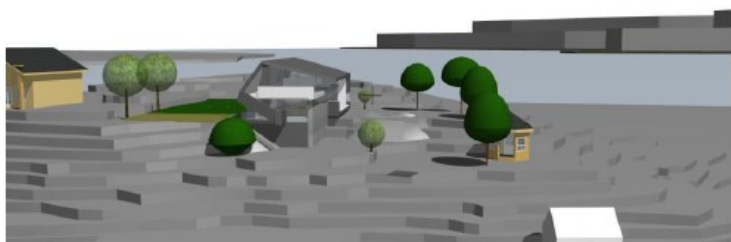


Takformen responderer til husets ytre: Mot nord går taket helt ned til bakken og gir og ly mot nordvesten og innsyn fra nabo. Ved innganger og fellesareal løftes taket opp og åpner bygget opp mot kjøkkenhagen. Den skrå flaten demper dimensjonene og slipper til lyset.



Taket skrår mot syd og følger terrengets fall. Fasaden åpner opp mot utsikten.

Plasseringen av bygget på tvers av tomten bidrar til at fjernvirkningen fra sjøen er skånsom. Det er stor avstand (24 m) til bakenforliggende nabobygg.



Det er valgt materialer som passer godt inn i terrenget og demper fjernvirkingen. Taket er tekket med båndtekkning type zink skiferfarget. Øvrige utvendige vegger har hvit trekledning i varierende bredder. Sokkelvegg v garasje er kledd i naturstein



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.

Avfallsplan

Bustaden som skal rivast har ein storleik < 100 m² BRA. Tiltaket har samla BRA > 300 m².

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6, jf punkt a).

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket etter TEK § 9-7.

VURDERING

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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

Naudsynte privatrettslege tilhøve, slik skildra i saka og utsleppsløyvet må vera sikra før igangsetjingsløyve vert gjeve.

Nabomerknad

Det omsøkte bygget har ei moderne utforming der søkjar har søkt ta vare på element frå den lokale byggjeskikken. Bygget går over 3 etasjar med garasje i underetasjen. Taket på bygget er trekt heilt ned til bakkeplan på fasaden mot nord, medan fasaden mot sør og vest som ligg mot sjøen er meir open.

Søkjar har ved prosjektering av bygget søkt å ta omsyn til eksisterande terreng og å gjera minst mogleg terrenginngrep. Bygget er godt tilpassa terrenget og det er plassert så langt aust som mogleg for på denne måten å ta omsyn til nabo på gbnr 214/43. Søkjar har vidare i søknadsprosessen prøvd å imøtekoma nabo ved å nytta eit lysare taktekkingsmateriale og å bryta opp fasaden med parti med lysare treverk. I reviderte dokumentasjon mottatt 13.05.2015 er bygget seinka 0,9 meter for ytterlegare å imøtekoma nabo sine merknader.

Administrasjonen ser at bygget sin fasade mot nord, som ligg mot nabo, er den tyngste og mest massive fasaden. Bygget har på denne fasaden, full høgde i ei lengd på 18 m, medan fasaden på dei resterande 5 metrane skrår nedover frå kote 56,9 til kote 52,9 meter.

Hytta på gbnr 214/43 er orientert med hovudfasade og uteplass mot vest. Hovudetasjen for hytta ligg på kote 51,3, som er 2,3 m høgare enn hovudplanet for omsøkt tiltak. Mønehøgda for omsøkte tiltak vil liggja 5,6 meter over nivået på hytta sitt hovudplan. Minste avstand mellom hytta og omsøkte tiltak er 23,9 meter og minste avstand til nabogrense er oppgitt til 15,0 meter.

Omsøkte tiltak vil naturleg nok gje mindre utsikt for eigar av gbnr 214/43 enn situasjonen er i dag. Omsøkte eigedom er plassert rett sør for eigedomen og ligg såleis på solsida i forhold til denne. Hytta på eigedomen gbnr 214/43 er derimot orientert mot vest med både hovudfasade og terrasse. I tillegg er utsikta frå gbnr 214/43 mot sør også i dag noko begrensa då det allereie er eit bygg på tomta og i tillegg ein del store tre i grenseområdet mellom eigedomane.

Administrasjonen vurderer at tiltaket slik det er omsøkt er godt tilpassa terrenget og at plasseringa og utforminga av bygget slik det no framstår kan godkjennast. Det er i vurderinga lagt vekt på at dei tiltaka som er gjort for å avgrensa ulempene mot nabo. Det er vidare lagt vekt på at hytta på gbnr 214/43 er orientert mot vest, at det i dag er avgrensa utsikt for nabo mot sør, at tiltaket er plassert med rimeleg stor avstand til nabogrense og til eksisterande hytte på gbnr 214/43.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Føretaket **EntilEn Arkitekter AS**, org.nr. 982 988 837, har søkt ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK)**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekkjer ansvarsområdet.

Føretaket **EntilEn Arkitekter AS**, org.nr. 982 988 837, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for arkitekturprosjektering for bygning**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekkjer ansvarsområdet.

Føretaket **Hjelmås VVS AS**, org.nr. 988 410 586, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for sanitæranlegg med tilhøyrande leidningsnett**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekkjer ansvarsområdet.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 vert det gjeve rammeløyve for riving av eksisterande bygg og oppføring av bustad med garasje og utleiehusvære, tilhøyrande anlegg for vatn og avlaup og veg fram til eigedomen slik det er vist i søknad mottatt 16.02.2015 og seinare supplerande dokumentasjon mottatt 13.05.2015, og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 09.01.2015 og teikningar datert 13.05.2015.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
3. Det er krav om avfallsplan, jf TEK § 9.6.
4. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk. Løyve til tilkopling skal vera søkt om og godkjend før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket.
5. Etablering av avlaupsanlegg skal skje i samsvar med utsleppsløyve gitt i vedtak datert 29.04.2015. Vilkåra som er sett i utsleppsløyvet skal vera dokumentert stetta før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket.
6. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 04.03.2015. Avkjørsler til private vegar skal tilfredsstilla dei same tekniske krav til utforming som er sett for avkjørsler til private vegar. Utforminga av tilkomstveg og avkjørsle til privat veg, med naudsynt dokumentasjon, skal liggja føre før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) / 23-6 (UTF) /23-7 (KTR) gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

| FUNKSJON | FØRETAK | ORG.NR. | L/S * | TILT.KL. | ANSVAR SOMRÅDE |
|----------|-----------------------|-------------|-------|----------|---|
| SØK | EntilEn Arkitekter AS | 982 988 837 | S | 1 | Ansvarleg søkjar |
| PRO | EntilEn Arkitekter AS | 982 988 837 | S | 1 | Arkitekturprosjektering av bygning |
| PRO | Hjelmås VVS AS | 988 410 586 | S | 1 | Sanitæranlegg med tilhøyrande leidningsnett |

*S = Sentral godkjenning, L = Lokal godkjenning

Det er en føresetnad for vedtaket at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av SAK kapittel 10.

Tiltaket vert ikkje tillatt igangsett før det ligg føre igangsetjingsløyve. Igangsetjingsløyve vert gjeve etter at fullstendig søknad etter pbl § 21-2 femte ledd er send inn og kontrollomfanget er definert.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

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, ver venleg og referer til saknr.: 15/550

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 føre 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.

Ferdigstilling

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.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

GEBYR

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

| Kode | Skildring | Tal | Sum |
|---------|--|-----|-------------|
| 6.1 | Bruk av basiskart | 1 | Kr 500,- |
| 10.2.1 | Basisgebyr bygg for bustad - riving | 1 | Kr 13 700,- |
| 10.2.1 | Basisgebyr bygg for bustad - oppføring av bustad med tilleggseining (+ 50 % av basisgebyr) | 1,5 | Kr 20 550,- |
| 10.2.9a | Godkjenning av ansvarsrett per føretak med sentral godkjenning | 2 | Kr 2 000,- |
| | Totalt gebyr å betala | | Kr 36 750,- |

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Tor Hegle
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

| | | | |
|------------------------------|-------------------|------|-------------|
| Knut Rasmus Kyvik | Nedre Bjørkåsen 8 | 5228 | NESTTUN |
| Siv Tverberg og Niklas Krake | Fyllingsnesvegen | 5913 | EIKANGERVÅG |
| | 348 | | |
| Åshild Kyvik Bauge | Lunaveien 5 | 1160 | OSLO |

Mottakarar:

| | | |
|-------------------------|------------------|-------|
| En til en Arkitekter AS | Øvre | 85018 |
| | Korskirkesmug 2b | |