



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/947 - 15/20312

Saksbehandlar:
Benjamin Hicks
Benjamin.Hicks@lindas.kommune.no

Dato:
28.05.2015

Rammeløyve - oppføring av bustad på vilkår - dispensasjon - gbnr 137/168

Administrativt vedtak. Saknr: 216/15

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

Kommunen gjev rammeløyve til etablering av einebustad med utleieeining i samsvar med søknad journalført 09.03.2015 og ettersendt tilleggsdokumentasjon, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 20-1.

Løyvet omfattar også godkjenning av søknad om ansvarsrett som vist under avsnittet «Ansvar og kontroll».

Kommunen gjev dispensasjon frå

- Byggegrensa mot sjø, jf. punkt 2.2.2 i føresegnene til kommunedelplanen
- Krav om reguleringsplan, jf. punkt 2.3 i føresegnene til kommunedelplanen

Jf. pbl § 11-6 jf § 19-2.

Nabomerknader er teke til følgje

Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Ikkje noko arbeid må utførast utover det som er omfatta av løyvet. Eventuelle endringar må søkjast om og godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.
2. Tiltaket må utførast etter tekniske krav gitt i byggeteknisk forskrift 2010. Det vert ikkje gjeve unntak frå dei teikniske krava når det gjeld eksisterande grunnmur/bakvegg for bustaden.
3. Bygget skal plasserast i samsvar med situasjonsplan datert 26.08.2014, med ferdig golv sokkeletasje på kote 12,00.
4. Eigedomen (bygget) skal knytast til offentleg vatn og avløp.
I samsvar med sanitærreglementet for Lindås kommune skal søknad om tilknytning og melding om utføring av sanitæranlegg sendast til kommunen si VVA-avdeling på særskilt skjema vedlagt turvande planar.



5. Eigaren av eigedomen og ansvarlege føretak skal innordna seg kommunedelplanen med føresegner.
6. Løyvet er gjeve på vilkår av at gebyr etter pbl § 33-1 er innbetalt.
7. Tiltaket må ikkje takast i bruk før ferdigattest eventuelt mellombels bruksløyve er gjeve, jf. pbl § 21-10.
8. Avfallsprodusent skal ved tilsyn kunne dokumentere ved kvitteringer at avfall er levert godkjent mottak som næringavfall. Gjenvinningsstasjoner for private husholdningar skal ikkje nyttast.

Før igangsettingsløyve for tiltaket vert gjeve må følgjande vilkår vere stetta:

1. Løyve til tilkopling til offentleg vass- og avløpsanlegg må sendast inn. Eventuelle samtykke til legging av private leidningar på annen manns eigedom fram til tilkoplingsstaden må dokumenterast.
2. Dokumentasjon for at det ligg føre vegrett på den private vegen fram til offentleg veg må dokumenterast.
3. Det må dokumenterast at det er gjeve løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløve.

Før bruksløyve/ferdigattest for tiltaket vert gjeve må følgjande vilkår vere stetta:

9. Utomhusareal må vere opparbeidd og tilplanta i samsvar med godkjent utomhusplan/situasjonsplan.
10. Eksisterande kai, flytebrygge samt fundament for tidlegare planlagt naust må vere fjerna.
11. Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedleggast søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest, jf pbl § 21-10.

Dette løyvet, med dei kart og teikningar det vert vist til, skal alltid vera tilstade på byggeplassen.

Ansvar og kontroll

Følgjande føretak har fått godkjent ansvarsrett:

Rolle	Tk	Ansvarsområde	Godkjent føretak	Org. nummer	S/L
SØK	1		Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	911678403	S
PRO	1	Arkitekturporsjektering	Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	911678403	S

*S = sentral godkjenning, L = lokal godkjenning

Søknaden

Søknaden omfattar oppføring av einebustad med utleieeinig og garasje, samt opparbeiding av tilhøyrande utomhusanlegg; støttemurer og utvendige trapper.

Andre tiltak som kan vere vist på eller skildra i innsendte søknadsmateriell, har kommune ikkje teken stilling til og er ikkje omfatta av dette løyve. Det same gjeld tiltak som er nemnt i saksutgreinga men som ikkje er nemnt i førre avsnitt.

Søknaden er handsama som rammesøknad.

Vi gjer merksam på at før igangsettingsløyve vert gjeve, må vilkår i rammeløyvet vere stetta. Dersom naudsynte løyve eller samtykkje ikkje er innhenta frå annen mynde ved søknad om rammeløyve, må dette ligge føre seinast ved søknad om igangsettingsløyve, jf § 21-5, første ledd, jf § 21-2, fjerde ledd.

Nabotilhøve

Det er føreteke nabovarsling i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 21-3, og det er registrert merknader frå Per og Truls Thorgersen (ttho@statoil.com). Merknadene går i hovudsak på følgjande forhold:

- 1) Tegning som vist av huset viser at terrassen mot sør/øst er 3,5 m fra tomtegrensen mot 137/288. Dette oppfyller ikke kravet til minsteavstand til nabo tomtegrense på 4m og må ordnes opp i.
- 2) Dagens trapp til nøsteområde for 137/168 går inn på tomten for 137/288. Når det skal installeres en permanent trapp må grenselinjene følges.
- 3) Angående grenselinjen sør øst er det sprengt inn på tomt 137/288. Når det skal settes opp en mur (som vist i nabovarslet) må grenselinjen følges og det må bli tilbake fylt med masse bak muren for å ordne opp i dette.

Ansvarleg søkjar har kommentert merknaden:

1. Terrassen som er del av huset - altså å betrakte som byggverk i forhold til Plan og bygningslovens § 29-4, skal holde en minsteavstand på 4,0 meter fra nabogrense. Jeg har kontrollmålt på vårt digitale tegningsgrunnlag, og finner at korteste avstand mellom terrassens ytterhjørne og nabogrense mot sør-øst, er 3,915 meter, et avvik på 8,5 cm. Siden vi ikke ønsker å søke om dispensasjon for avstand til nabogrense, vil dette bli korrigert slik at terrassen overholder krav til minsteavstand.
2. Dette tas til etterretning og følges opp.
3. Dette tas til etterretning og følges opp. Vi har ikke til hensikt å ta oss til rette på andres eiendom, og tiltakshaver er innstilt på å gjennomføre nødvendige tiltak for å sette tilstøtende område i stand slik det var før terrengingrepet ble gjort.

Etter det administrasjonen kan sjå er alle tilhøve tekne til fylgje av søkjar.

Det ligg vidare føre naboerklæring for etablering av murer/trapper/terrengtilpassning frå eigarar av gbnr:

- 137/288
- 137/703
- 137/173

Uttale frå andre mynde

Søknaden er ikkje sendt på høyring til eksterne instansar. Det vises til historikken i saka.

Plangrunnlag

Eigedomen er omfatta av kommunedelplanen for Knarvik-Alversund.

Kommuneplanens arealdel med føresegner er ikkje juridisk bindande for eigedomen.

Veg og tilkomst

Det gå fram av søknaden at tomta har adkomst til privat veg og at vegrett er sikra ved tinglyst erklæring. Vi føreset at vegretten er sikra ved tinglyst erklæring som opplyst. Vegen er vidare kopla til kommunal veg. Vi kan ikkje sjå at det er lagt ved løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse.

Uteopphaldsareal og parkeringsløyvsningar

Det er skildra 2 biloppstillingsplassar i garasje og to biloppstillingsplassar på garasjetak.

Visuell utforming

Tiltaket har etter plan- og bygningsstyresmakta sitt skjøn gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til si funksjon og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf plan- og bygningslova § 29-2.

Plassering og høgdeplassering

Det ligg føre naudsynte nabosamtykker for plassering av tiltak nærmare enn 4 meter frå nabogrensa.

Tiltaket vert godkjent som omsøkt, jf. pbl § 29-4 tredje ledd.

Høgdeplasseringa vert godkjent til top golv sokkeletasje på kote 12,00, jf pbl § 29-4 første ledd.

Plassering av tiltaket skal utførast i medhald av dette vedtaket og godkjente teikningar. For plassering gjeld toleransegrenser for områdetype 1 , jf standarden "Plassering og beliggenhetskroll".

Tiltaket si plassering skal koordinatutrekna, før utsetting av hushjørner på tomte.

Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedleggast søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest, jf pbl § 21-10.

Tryggleik mot fare

I søknaden er det oppgjeve at byggverket ikkje skal plasserast i flom- eller skredutsett område og at det ikkje er fare eller vesentleg ulempe som følgje av andre natur- eller miljøforhold.

Vatn- og avlaup

Det går fram av søknaden at bygningen skal tilkoplust offentlig vass- avløp og at løyve til avløp ligg føre, jf. vedlegg A-1. Godkjenninga er ikkje motteken av byggesak. Vi føreset at løyve ligg føre frå Teknisk drift som opplyst.

Dispensasjonar

Det er ein føresetnad for å kunne gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 at omsyna bak reglane det vert dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til sides. Dei ulike reglane i planer har som oftast blitt til gjennom ein omfattande vedtaksprosess. Det skal difor ikkje vera ei kurant sak å fråvika desse, også for at planen sitt hovudføremål som overordna informasjons- og vedtaksgrunnlag ikkje skal undergravast. Fordelane ved å gje dispensasjon må vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf § 19-2 andre ledd. Det vil normalt ikkje vera høve til å gje dispensasjon når omsyna bak reglane det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.

Det er søkt om dispensasjon frå byggegrensa mot sjø og kravet om reguleringsplan. Det vises til dispensasjonssøknaden i sin heilskap og den grunngjeving som er oppgitt der. Vi er i stor grad einig med søkjar sin grunngjeving. Vi vil også vise til fylgjande:

- Kommunen har tidlegare etter ei samle vurdering med bakgrunn i tidlegare løyve på tomte funne grunnlag for å gjere unntak for kravet om reguleringsplan for oppføring av bustad/garasje for eit bestemt tiltak som fylgje av tidlegare historikk.

- Kommunen har tidlegare også gjeve dispensasjon frå byggegrensa mot sjø for bustad/garasje.

Oppføring av omsøkte tiltak vert soleis ikkje meir i strid enn det som er godkjent tidlegare og vert soleis ikkje vurdert å vere i vesentleg strid med plankravet eller byggegrensa mot sjø med omsøkte plassering, jf. sak 09/1193. Kommunen er ikkje positiv til ev. ytterlegare utbygging på eigedomen utan reguleringsplan.

Plan- og bygningsstyresmaktene finn at vilkåra for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon vert godkjent.

Andre tilhøve:

Det går fram av dispensasjonssøknaden at «I denne saken er det også en noe spesiell situasjon hvor grunn- og betongarbeidene for boligen allereie er utført av førre grunneier, baser på den gang godkjent søknadsgrunnlag. Dette gjelder for så vidt også eiendommens område langs sjølinjen, hvor både kai og flytebrygge er etablert og godkjent. Det er også støpt fundament/ringmur for tidligere planlagt naust – utan at disse forholdene er inkludert i denne søknaden».

Kommunen har gjennomgått arkivene for eiendommen. Det er tidlegare gjeve igangsettingsløyve for grunnarbeider til naust & kai. Det er ikkje gjeve igangsetting for bygging av kaien eller flytebryggen. Andre gitte løyver på eigedomen har gått ut på dato. Etablerte tiltak i strandsona er etablert utan løyve.

Det er ikkje søkt om fråvik frå TEK for eksisterande grunnmur. Vi føreset at TEK10 vert lagt til grunn for prosjektering av bustaden/garasjen.

Gebyr

Søknadspålagt tiltak vert gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ. Det vert sendt faktura til tiltakshavar.

Referanse til gebyrregulativet:	Tal:	Sum:
6.1 Basiskart	1	500
9.1.1 Dispensasjon - byggegrense mot sjø	1	8.400
9.1.4 Dispensasjon - plankrav	1	8.400
10.2.1 Basisgebyr bustad (1,5 einingar)	1,5	20.550
10.2.9 Godkjenning av ansvarsrett (S)	1	1.000
10.2.6 Oppføring av enkeltstående garasje	1	3.400
Totalt å betale:		42.250

Klagerett

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jfr. fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagd innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Vilkår for å reise sak for domstolane om vedtaket:

Partane vert med dette gjort merksam på at søksmål om gildskapen av vedtaket eller krav om erstatning som fylgje av vedtaket, ikkje kan reisast utan at vedkomande part har nytta høve til å klage på vedtaket, og at klagen er avgjort av høgaste klageinstans som står open (fylkesmannen). Søksmål skal likevel i alle tilhøve kunne reisast når det er gått 6 månadar frå klage fyrste gong blei levert, og det ikkje er grunna forsømming frå klagar si side at klageinstansens avgjerd ikkje føreligg jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med helsing

Tor Hegle
einingsleiar

Benjamin Hicks
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Stian Gabrielsen

Truls Thorgersen

Øvre Hordvikneset 5108
90

HORDVIK

Mottakarar:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen Hagellia 6
AS

5914

ISDALSTØ