



En til En Arkitekter
Øvre Korskirkesmug 2B
5018 BERGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/467 - 14/9362

Saksbehandlar:

Benjamin Hicks

Benjamin.Hicks@lindas.kommune.no

Dato:

22.04.2014

Rammeløyve - bruksendring av eksisterande fritidsbustad og oppføring av tilbygg - Gbnr 212/56 Eikanger Øvre

Kommunen gjev rammeløyve til bruksendring av eksisterande fritidsbustad til bustadføremål samt etablering av nytt tilbygg, ny slamavskiljar, endring av fasade, ombygging og rehabilitering av eksisterande byggverk i samsvar med teikningar og kart mottekne den 30.04.2013, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 20-1.

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

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. Tiltaka må utførast etter tekniske krav gitt i byggeteknisk forskrift 2010.
3. Omsøkte tiltak skal plasserast i samsvar med motteken situasjonsplan
4. Løyvet er gjeve på vilkår av at gebyr etter pbl § 33-1 er innbetalt
5. Tiltaket må ikkje takast i bruk før ferdigattest eventuelt mellombels bruksløyve er gjeve, jf. pbl § 21-10

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

1. Skjemaet «boligspesifikasjon i matrikkelen» må sendast inn ferdig utfylt
2. Løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrsel må sendast inn
3. Vegrett over nabogrunn må dokumenterast

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

1. Målsett situasjonsplan som viser ferdig plassering av tilbygget og avløpsanlegg i forhold til kjente bygningspunkt og grenser skal vedleggast søknad om ferdigattest, jf pbl § 21-10.

Kommunen gjev utsleppsløyve for sanitært avlaupsvatn for heilårsbustad. Løyvet gjeld utslepp via ny slamavskiljar og eksisterande røyrleidningar til sjø. Løyve er gitt på bakgrunn av dei opplysningar som følgjar av søknad av 04.04.2013. Vedtaket er fatta med heimel i forureiningsforskrifta § 12-5.

Post

postmotak@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



Løyyvet er gitt på følgjande vilkår:

1. Avløpsvatnet skal reinsast med 4 m³ slamavskiljar. Etter reinsing skal avløpsvatnet føres gjennom tett leidning til minst 15 meter under fjære sjø eller vassdrag og til eit område som har god strømføring i vatnet.
2. Tomta skal knytast til offentleg eller anna felles vass- og avløpssystem og eventuell overvassleidning dersom dette vert utbygt i området.
3. Utsleppet skal til einkvar tid tilfredsstillende krava i forskrift om forureining §§ 12-7 til 12-13 og som skildra i søknaden. Utsleppsanlegget skal dimensjonerast, byggast, drivast og vedlikehaldast slik at det har tilstrekkelig yteevne.
4. De vert hermed gjort kjent med at eigaren av avlaupsanlegg er ansvarleg for at anlegget vert drive og vedlikehalda slik at krava i utslippsløyyvet vert fylgt.
5. Løyyvet fell bort dersom krava i tømmevorskrifta ikkje er stetta.
6. Vi føreset at eksisterande leidningar er tette og inntakte, og har tilstrekkelig kapasitet.

Dette løyyvet, 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	NY
SØK						
PRO	1	Arkitektur	En til en arkitekt AS	996499405	S	X
PRO	1	Sanitærinnstall med tilhøyrande leidningsnett	Hjelmås VVS	988410586	S	X
PRO	1	Slamavkiljar og utvendige røyrleidningar	Hjelmås VVS	988410586	S	X
UTF	1	Sanitærinnstall med tilhøyrande leidningsnett	Hjelmås VVS	988410586	S	X
UTF	1	Slamavkiljar og utvendige røyrleidningar	Hjelmås VVS	988410586	S	X

*S = sentral godkjenning, L = lokal godkjenning

Søknaden

Søknaden omfattar endring av fasade, ny slamavskiljar, ombygging og rehabilitering av eksisterande byggverk, oppføring av nytt tilbygg samt bruksendring frå fritidsbustad til bustadføre mål. Det er opplyst at eksisterande bustad blir utvida med 103,5 m² BRA i tillegg til 36 m² BRA som er avsett til biloppstillingsplassar.

Andre tiltak som kan vere vist på eller skildra i innsendte søknadsmateriell, har kommune ikkje teken stilling til og er ikkje omfatta av dette løyyve. Det same gjeld tiltak som er nemnt i saksutgreiinga 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. Ingen merknader er registrert i saka.

Uttale frå andre mynde

Det er ikkje naudsynt med uttale frå BOH då ein skal nytta eksisterande avlaupsleidning. Bygget er frå før kopla til offentleg vatn.

Plangrunnlag

Eigedomen er omfatta av kommuneplanen for Lindås kommune 2011-2023.

Veg og tilkomst

Tilkomsten går over 3. manns grunn. Det er ikkje dokumentert vegrett.

Uteopphaldsareal og parkeringsløyvsningar

Det er tilstrekkeleg med 2 biloppstillingsplassar. Det er tilstrekkeleg uteopphaldsareal på eigedomen.

Visuell utforming

Kommunens sivilarkitekt har meint at introduksjon av nye element gir kontrast, og at bygget får eit komplisert bygningsvolum og utsjånad som er i konflikt med nabohusa. Tiltaket har etter plan- og bygningsstyresmakta sitt skjøn mindre 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

Plassering av omsøkte tiltak vert godkjent som omsøkt, jf. pbl § 29-4 tredje ledd.

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

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 følge av andre natur- eller miljøforhold.

Vatn- og avlaup

Det går fram av søknaden at bygget skal tilkoplast offentleg vassverk og offentleg avløpsanlegg. Dette avviker frå opplysningar i vedlegg Q-01. Eigedomen er tilkopla offentleg avløp. Ein føreset her at utslepp frå eigedomen skal skje gjennom ny slamavskiljar via eksisterande avløpsleidning til sjø.

Det er søkt om utsleppsløyve i samband med bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad og oppføring av tilbygg. Eitt av krava til nye avløpsanlegg, er at det skal vera køyreveg fram til slamavskiljaren for tømning med slamsugarbil innafor den kommunale, godkjende tømmeordninga.

Tømmeforskrifta stiller blant anna følgjande krav:

- Tømmetanken må ligge nærmare enn 100 m frå køyrbar veg.
- Tømmetanken skal ikkje vere lågare enn 8 meter frå køyrbar veg.
- Tilkomsveggen til tømmetanken skal ha naudsynt fri breidde, fri høgde og bæreevne for tømmebilen, normalt 8 tonn akseltrykk.

Felles vass- og avløpssystem

Eigedomen skal knytast til offentleg eller anna felles vass- og avløpssystem og eventuell overvassleidning dersom dette vert utbygt i området. Kommunen gjer merksam på at det kan verta kravd del av refusjon for anleggsutgifter til leidningar for vatn og kloakk. Storleiken på summen skal fastsetjast av kommunen.

Resipienten har god kapasitet med stor vassutskifting og etablering av dette utsleppet vurderast å medføre minimale forureiningsmessige ulemper. Avløpsvatnet skal reinsast i samsvar med forskriftskrav.

Fråvik frå TEK for eksisterande byggverk

Det går fram av søknaden at «I planleggingen av tilbygget har vi derfor vektlagt å bevare så mye som mulig av hyttas form og uttrykk, samtidig som den er inkorporert i en rasjonell ny planløsning, og er skånsomt oppgradert til dagens bruk. Det vil isoleres ekstra i på utsiden av vegger og tak samt i grunn i sammenheng med ombygging innenfor et fornuftig omfang. Med referanse til PBL§31.2/ TEK 14-1 søkes det om unntak fra energibestemmelser og at det gis tillatelse til nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk ettersom det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske energikrav uten uforholdsmessige kostnader. Vi mener ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.»

- Det er ikkje dokumentert at oppfyljing av energikrava i TEK vil medføre «uforholdsmessige kostnader».
- Det er ikkje dokumentert at fritak frå energikrava er «forsvarlig».
- Det er ikkje dokumentert at fritak frå energikrava er «nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk».

Etter forarbeidene skal det svært mykje til for å fritak frå tekniske krav, herunder energikrav.

Dersom søknaden om fritak frå energikrav skal handsamast må det dokumenterast at vilkåra for fritak er stetta. Ved søknader om fritak frå energikrava, må det gjerast greie dei krav som er gitt i lov og forskrift og avvik frå desse. Det må oppgis U-verdi for dei ulike bygningsdelane, og verknadsgrad for eventuelle tekniske installasjonar. Avviket skal grunngis, og det skal gjerast greie for eventuelle kompensierende tiltak. Det er ikkje tilstrekkeleg å fritak frå energikrava i TEK med bakgrunn i opplysningen om at det vil «isoleres ekstra i på utsiden av vegger og tak» «innenfor et fornuftig omfang».

Dispensasjonar

Plan- og miljøutvalet har i møte den 05.03.2014 gjeve dispensasjon frå byggrensa mot sjø og plankrav i kommuneplan for bruksendring av eksisterande fritidsbustad og oppføring av eit tilbygg over byggrensa mot sjø.

Gebyr

Søknadspålagt tiltak vert gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ av 2013. Det vert sendt faktura til tiltakshavar.

Referanse til gebyrregulativet:	Tal:	Sum:
C.1.1 Bruk av kartbasis	1	500
C.4.2 Dispensasjon	2	15.000
C.5.2b Bueining	1	12.400
C.5.32 Ansvarsrett	2	2.000
G.2.1a Utsleppsløyve	1	4.000
Totalt å betale:		33.900

Klagerett

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jfr. fv. § 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

Siril Therese Sylta
konst. fagleiar

Benjamin Hicks
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Bjørn Nøstdal Jespersen

Øyna 17

5913

EIKANGERVÅG

Mottakarar:

En til En Arkitekter

Øvre
Korskirkesmug 2B

5018

BERGEN