

Lindås kommune
Avd. for byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 25.04.2014

FORHÅNDSKONFERANSE

Tiltak på eiendom med gnr.137/bnr.168, Alverneset – Isdalstø, Lindås kommune.

Opplysninger om tiltaket

Tiltakshavere, Stian og Torill K. Gabrielsen, ønsker å etablere bolig med utleieleilighet og tilhørende garasje på tomt med Gnr.137/Bnr.168 på Alverneset ved Isdalstø. Tomten ligger fint til i en sør-vest vendt skråning ned mot sjøen. Øverste del av tomten er tenkt disponert til bolig og garasje, mens en smal trasé (del av tomten) leder ned til kaiområde ved sjøen. Eiendommen ligger i uregulert byggeområde for bolig innenfor Kommunedelplanen for Knarvik – Alversund, og er innenfor funksjonell strandsone.

Sakshistorikk

Forrige grunneier, Per Gunnar Litleskare, har tidligere søkt om oppføring av bolig med utleieenhet og garasje, samt kaianlegg med naust på den aktuelle tomten. Saken har følgende historikk:

2003: Kai og flytebrygge ble godkjent, og tiltaket er utført.

2005: Bolig og naust ble godkjent ved vedtak bekreftet av Fylkesmannen i klagesak av 2006. Høyde på planert boligomt satt til cote + 12,00 / topp møne cote + 20,60.

2008: Igangsettingstillatelse gitt for grunnarbeid på bolig. Grunnmur for bolig og naust ble påbegynt innenfor 3-års fristen. Tillatelse for oppføring av naust er utløpt grunnet opphold i byggearbeidene i mer enn 2 år. Evt. tiltak er derfor avhengig av ny, komplett byggesøknad (inkl. dispensasjoner, nabovarsling mm.).

2009: Godkjent endring av vedtak for bolig i forhold til utleieenhet/sekundærbolig i underetasje.

2011: Tillatelse til oppføring av dobbel garasje med godkjent dispensasjon fra kommunedelplanen. Krav satt til at boligen må oppføres innen 01.06.2013.

Grunn- og betongarbeid for bolig og garasje, samt kaianlegg ble utført/ferdigstilt på tomten av forrige tiltakshaver. I tillegg ble det etablert en støttemur (betong) mot terreng langs nabogrense i nord-øst.

Etter at de kjøpte eiendommen, har nåværende eiere/tiltakshavere fått prosjektert et annet hus enn det som var godkjent på tomten. Dette grunnet tiltakets «støvende» sakshistorikk i forhold til naboer, samt at de har andre ønsker og behov enn den boligløsningen som tidligere ble byggemeldt. Utførende arkitekt for omarbeidet løsning var H. Engebø. Tegningene var basert på utført grunn og betongarbeid, men med et vesentlig annerledes

arkitektonisk uttrykk. Huset er nå planlagt med 2 etasjer uten loft. Takformen er endret fra valmet til pulttak. Dette gir boligen et mer moderne formspråk, samtidig som huset får en mindre dominerende effekt i området. Endret takform medvirker til en lavere bygning, selv om nivå på grunnplanet er uendret.

Forhåndskonferanse

Etter at de siste hustegningene ble ferdigstilt, har prosjektet av ulike årsaker stoppet opp. Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS er nå forespurt rolle som ansvarlig søker, da arkitekt Engebø har avsluttet sin virksomhet. Vi har tegnet opp hus og garasje på nytt, basert på Engebø sitt tegningsgrunnlag. Siden eiendommen/tiltaket har såpass omfattende sakshistorikk over lengre tid, finner vi det naturlig å be om en forhåndskonferanse med kommunen for å få belyst viktige og vesentlige rammebetingelser før innsending av ny byggesøknad.

I forhåndskonferansen vil vi bl.a. gjerne diskutere planlagt tiltak i forhold til gjeldende kommunedelplan. Vi er forberedt på at byggesaken må vurderes mer eller mindre på nytt, siden huset har endret karakter, og siden tidsfrist for igangsetting i forhold til tidligere gitte tillatelser er utløpt. Det som imidlertid er litt spesielt i dette tilfellet, er at deler av tiltaket er påbegynt, og dermed legger føringer for hvordan en ny søknad bør utformes. I teorien kan man risikere at nye dispensasjonssøknader på det som tidligere ble godkjent, ikke blir innvilget.

I saksdokumenter fra møte i Plan –og miljøutvalget i forbindelse med søknad om dispensasjon for oppføring av dobbel garasje i betong (datert 01.06.2011), står det under avsnittet om «Vurdering» at: - administrasjonen har vurdert muligheten for å gi dispensasjon slik at arbeidet med boligen kan fortsette i samsvar med tidligere gitte godkjenninger – selv om tidligere tillatelser er ugyldige som følge av utløpt tidsfrist. (Utdrag fra dokumentet er forkortet). Dette tolker vi som et tegn på at kommunen, innenfor gitt myndighet/rammer, kan være villige til å diskutere hensiktsmessige og praktiske løsninger for å ferdigstille tiltaket.

For den «nye» byggesaken møter vi nå andre forskriftskrav enn det som lå til grunn ved oppstart av forrige byggesak. Dvs. at utført arbeid - f.eks. i forhold til oppført grunnmur/bakvegg for boligen, i utgangspunktet ikke holder dagens krav til isolasjonsmengde. Her finnes det naturligvis tiltak som kan gjennomføres for å bedre situasjonen, men vi vil i forhåndskonferansen gjerne luften muligheten for å kunne løse tiltaket innenfor de forutsetninger som lå til grunn da tiltaket ble startet. Dette gjelder også forhold til tilgjengelig boenhet.

Gjeldende kommunedelplan setter bl.a. krav til tomteutnyttelse i form av maks. bruksareal på tomten BRA (400 kvm) og bebygd areal BYA (maks. 20%). Videre skal krav til uteoppholdsareal oppfylles (MUA minst 200 kvm pr. hovedbolig). Det kan synes som at tidligere kommunedelplan kanskje har hatt mindre strenge krav til bebygd areal, da vi ikke kan finne dispensasjonssøknad for arealbruken (BYA) i tidligere saksdokumenter. Slik forholdene er nå, vil man i prinsippet ikke kunne oppføre naust på tomten uten slik søknad, da maks. bebygd areal synes oppfylt ved sum BYA for bolig (hus) inkl. garasje. Tiltakshavere ønsker i utgangspunktet å etablere bolig og garasje. Det er dette vi vil prioritere i første omgang, og også fokusere på i forhåndskonferansen. Likevel er det klart at kaianlegg med muligheter for naust har vært sentrale kvaliteter som ble vurdert ved kjøp av eiendommen.

Avslutningsvis kan det nevnes at det i mars i år ble utstedt et nytt matrikkelbrev på eiendommen, da mur/kantstein på naboeiendom (Gnr.137/Bnr.703) var plassert i «konflikt» med nabogrense. Det viser seg at det ved kontrollmåling kun dreier seg om en endring på 0,1 kvm i forhold til tidligere gjennomført grensejustering, og at dette er så lite at det ikke kommer opp i Matrikkelrapporten på Gabrielsen sin eiendom. Derfor er matrikkelbrev etter kontrollmåling lik som før (768,1 kvm).

Oppsummering for forhåndskonferanse

I forhåndskonferansen ønskes særlig følgende hensyn diskutert:

- Gjeldende forskriftskrav i forhold til energi og tilgjengelig bolig.
- Forhold omkring påbegynte byggearbeider/hensyn til dispensasjonssøknader.
- Forhold omkring utleieenhet/parkering (garasjeløsning).
- Tomteutnyttelse (evt. fremtidig etablering av naust).

Vedlegg

- Tegninger som viser planlagt tiltak.

Vi håper med dette å ha gitt tilstrekkelige opplysninger omkring tiltaket.

Vennlig hilsen

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Pål-Jøran Carlsen
Sivilarkitekt MNAL
Tlf: 400 41 614