



Kvala Arkitekter

Dato: 12.10.2023

Vestheimvegen 49

Dokumentnummer: 23/7499-8
Deres referanse: da69160d-9cf4-418e-8caa-6a3608c030ad

4250 KOPERVIK

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Gnr. 140, bnr. 25 - Fortsatt behov for dokumentasjon

Vi viser til søknad om diverse tiltak, samt dispensasjoner.

For å kunne bygge denne tomannsboligen, så kreves det riving av eksisterende bolig, fylling i sjø, flytting av kommunal ledning og to private ledninger, og oppfylling av terreng. Søknaden er avhengig av dispensasjon fra regulert gesimshøyde, byggeforbudet langs sjø, og formålet i sjøen.

Søknaden må sendes til berørte myndigheter for uttalelse. I en slik oversendelse må søknaden belyses godt og dispensasjonene begrunnes. Lovligheten av dispensasjonene må være tydelig. Søknaden må derfor være fullstendig. Det er fremdeles sider ved søknaden som ikke er godt nok dokumentert, og vi ber om følgende:

- Gjenboere er ikke varslet. Vi kan ikke se at deres interesser **ikke** er berørt. Det søkes om en tomannsbolig med dispensasjon fra regulert gesimshøyde midt i sjøutsikten. Et vedtak uten korrekt varslingsrisikerer å bli opphevet. Panthaver er heller ikke varslet om riving.
- Søknaden bør omfatte alle delene av byggetiltaket, dvs. ledningene også. Flytting av ledninger er et søknadspiktig tiltak. Det vil ikke bli gitt igangsettingstillatelse for fylling og tomannsbolig før det foreligger byggetillatelse for flytting av samtlige ledninger. Dersom dere ønsker en separat søknad for ledningene, så vil det påløpe ekstra tid og kostnader for slik søknad med dispensasjoner.
- Søknadsskjemaet har en egen rubrikk for flom og naturfare. Det er derfor noe som skal avklares før tillatelse kan gis. Kommuneplanens bestemmelse om sikker høyde på 2,5 moh er ikke akseptert av Statsforvalteren. Når et område ikke er vurdert for stormflo i reguleringsplanen, så må dette utredes i byggesaken. Det er søker som har ansvar for å utrede om det foreligger tilstrekkelig sikkerhet for utbygging. Det vises til plan- og bygningsloven § 28-1. Kommunen skal normalt avslå byggesøknader der utbygger ikke har dokumentert at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet. Tiltaket skal prosjekteres i sikkerhetsklasse 2 for 200-årshendelse. Dersom høyde eller plassering må endres som følge av fare for stormflo og bølger, så må bygningens plassering i høyde/plan revideres i søknaden. God prosjektering er viktig for at søknaden skal bli riktig.
- Brannprosjektering kan vise at det må foretas fasadeendringer mot nabo. Dersom dette gjøres før vedtak, så slipper dere å søke om revidering av søknaden. Dette er imidlertid en prosjektering som kan være et vilkår for igangsetting.
- Søknad om flytting av ledninger skal vise plassering på kart, og snitt- og profiltegninger av ny trasé. Kartet skal vise avstand fra grøft/kulvert til nabogrense. Dersom avstand til grensene er mindre enn 4 m må det innhentes avstandserklæring fra naboene.

VAR-sektor har uttalt følgende om flytting av kommunal overvannsledning:

«Løsning godkjennes, dersom følgende tiltak utføres:

Nytt overvannsrør må legges i kulvert, fra knekkpunkt og ut til sjøen. Det vil da bli ca 2,5 meter til bygninger på hver side av overvannsrør. Det må brukes PE-rør både for overvannsrør og kulvert, da dette vil være enklere å trekke ut ved reparasjon/utskiftning. Det skal leveres innmålinger over ny plassering etter utført arbeid. Vi anbefaler at nytt overvannsrør legges mest mulig i veg. Det må også leveres tinglyst avtale for å ha røret liggende på privat eiendom (nåde for 140/25 og 140/153), og avtalen må sendes VAR når den er tinglyst.

Vi ønsker at det sendes inn en tegning av forslag til kulvert og rør, før endelig godkjenning.»

- Samferdselssektor har gitt følgende uttalelse til søknad om utvidet bruk av avkjørsel:
«Eiendom 140/24 har i dag avkjørsel over 140/153. Området fremstår som veldig utflytende. Dette har sammenheng med at det tidligere var snuplass for buss på dette stedet. Bussrutene er i senere tid forandret, og snuplassen er ikke lenger i bruk. Det er derfor behov for å markere hva som er offentlig veg opp mot privat eiendom.
Nytt målsatt situasjonskart skal vise følgende.
- Felles avkjørsel for 140/153 og 140/24
- Frisikt i avkjørsel
- Permanent rabatt eller lignende på hver side av avkjørsel frem til eiendomsgrense. Hensikten er å unngå uønsket kjøring til/fra eiendommen utenom registrert avkjørsel».
- Det kreves nye fasadetegninger som viser nytt og eksisterende terreng helt ut til grensene og vegen. Overganger mellom nytt og eksisterende terreng skal framgå. Evt. murer og skråninger skal vises på situasjonsplanen. Møne- og gesimshøyde regnes ut fra eksisterende terreng, jfr. reg.best. § 7. Møne- og gesimshøyde må derfor påføres i forhold til henholdsvis laveste og høyeste eksisterende terreng, ikke gjennomsnitt. Det kan se ut som også mønehøyde overskrider reguleringsbestemmelsene, men det er vanskelig å se ut fra foreliggende tegninger.
- Det mangler snitt av kai/fylling. Tegning skal vise fundamentering.

Varsel om avslag

Søknad om dispensasjon fra regulert gesimshøyde vil bli avslått, da reguleringsplanen har en detaljert anvisning av ulike byggehøyder for ulike områder.

Hva skjer videre?

Saken settes på vent. Saksbehandlingen vil fortsette når vi har mottatt dokumentasjon som mangler.

Med hilsen

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.