



ANDØY KOMMUNE

Tekniske tjenester

Lunde Arkitektur
Sørengkaia 47

0194 OSLO

Vår ref.
22/2532-11/XUXI

Deres ref.

Dato:
04.07.2023

Saksnr.	Utvalg
	Delegert sak teknisk

Rammetillatelse - gnr 56 bnr 47 - Prinsensgate 19 - Riving og oppføring av ny bolig

Tiltak: Riving og oppføring av ny bolig
Byggested: Gbnr: 56/47 Prinsensgate 19
Tiltakshaver: Øivind Lunde
Sørengkaia 47
0194 OSLO
Ansvarlig søker: Lunde Arkitektur
Sørengkaia 47
0194 OSLO

VEDTAK

Dispensasjon:

Andøy kommunalteknikk behandlet søknad om dispensasjon fra vegloven §29, saksnummer 22/2532-15/HATR, og fattet følgende vedtak:

1. Eksisterende bygg ligger nærmere midtlinje kommunal veg enn 15meter. Det forutsettes at planlagt nybygg overholder samme avstand til midtlinje veg.

I henhold til PBL § 19-2 vurderer kommunen det slik at man gir dispensasjon fra vegloven § 29 da fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Tillatelse:

I samsvar med godkjent delegasjonsreglement fattes følgende vedtak:

1. I henhold til plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-3 og § 21-2 femte ledd, gis det rammetillatelse for riving av eksisterende bygning og oppføring nybygg bolig med 6 boenheter.
2. Tiltaksklassen fastsettes i henhold til søkerens forslag som angitt i gjennomføringsplanen, jf. § 21-4 andre ledd, jf. SAK 10 § 9-3.

Postadr.:
Postboks 187
8483 Andenes

Telefon:
76 11 50 00

Telefaks:
76 11 50 15

Bankgiro:
1503.45.45674

E post:
postmottak@andoy.kommune.no

Ansvarsrettene fremgår av mottatte erklæringer om ansvarsrett og oppdatert gjennomføringsplan. Hvis det mangler erklæringer om ansvarsrett, må disse sendes til kommunen før arbeidet kan igangsettes.

3. Det må gjennomføres uavhengig kontroll av følgende fagområder, jf. pbl. § 24-1, jf. SAK 10 kapittel 14:
 - Fuktsikring av våtrom
 - Lufttetthet
 - Bygningsfysikk, konstruksjonssikkerhet, geoteknikk og brannsikkerhet, når disse oppgavene er plassert i tiltaksklasse 2 eller 3.
4. Det er ansvarlig søker som skal sørge for at søknaden inneholder de opplysningene som er nødvendig for at vi skal kunne fatte vedtak i saken, jf. plan- og bygningsloven § 23-4. Dokumentasjon skal være i samsvar med SAK 10 kapittel 5.

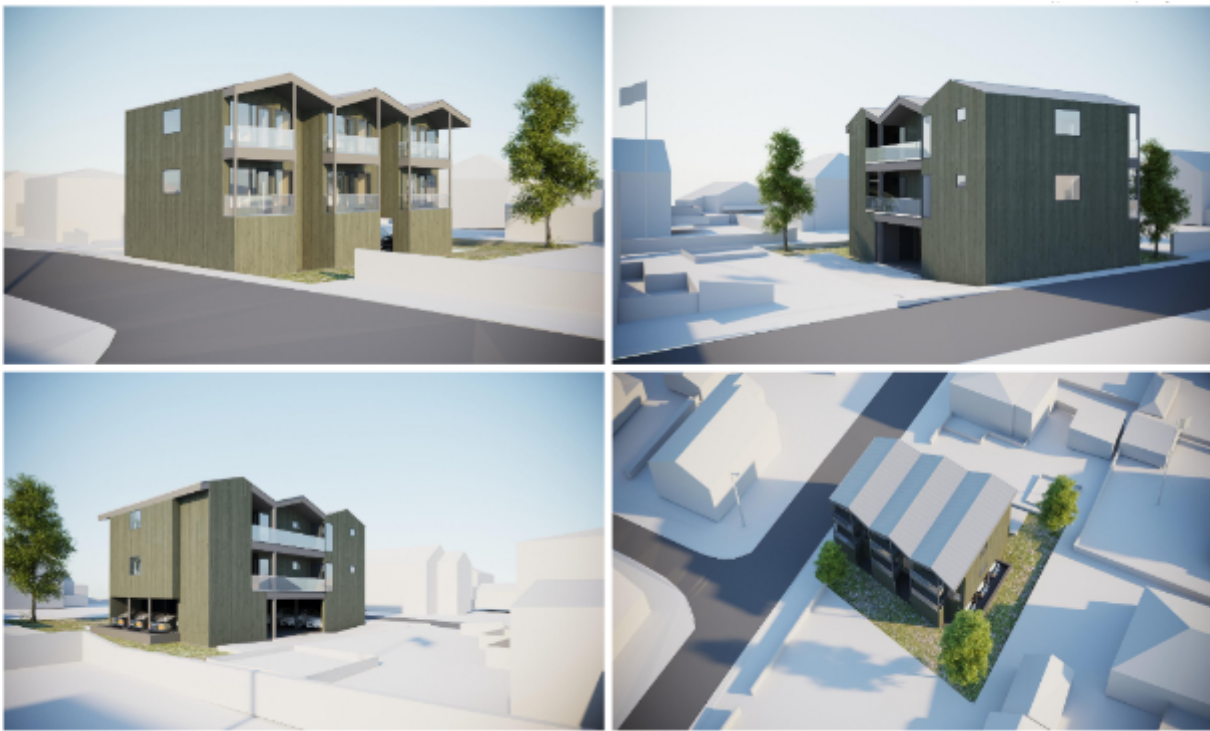
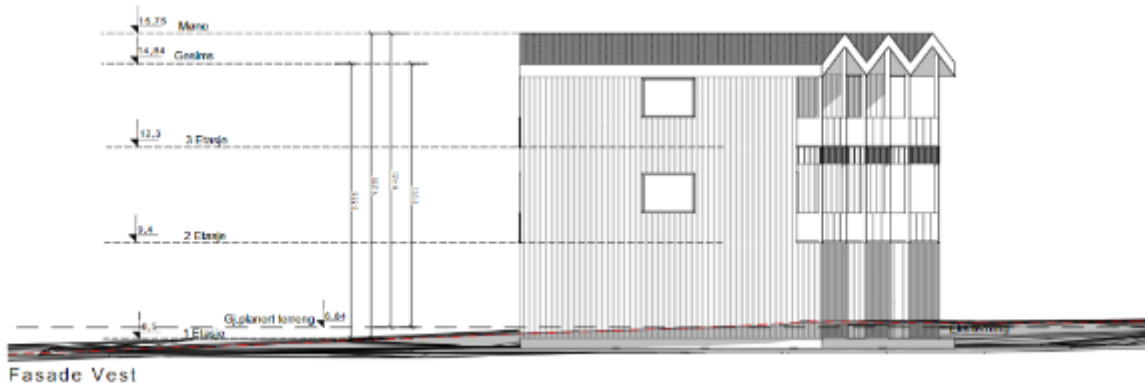
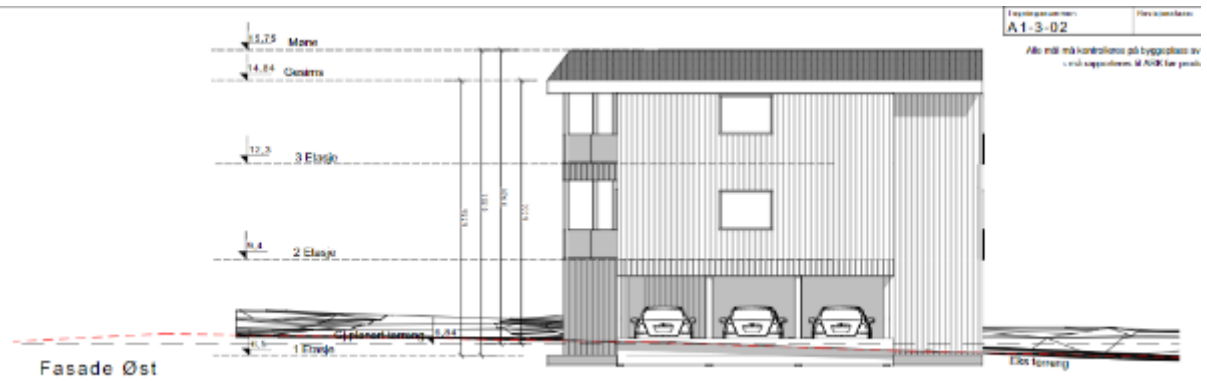
Vilkår:

1. Avfallsplan for riving må leveres inn før riving av den eksisterende bygningen igangsettes dersom bygningen er over 100 m² BRA.
2. Avfallsplan for ny boligbygging må leveres inn for ferdigattest dersom oppføring av nybygning har en BRA som overskrider 300 m².
3. I forhold til tiltaks tomt ligger i et tettboligområde forslår vi tomten blir skjermet for støv og støy i byggeperioden.

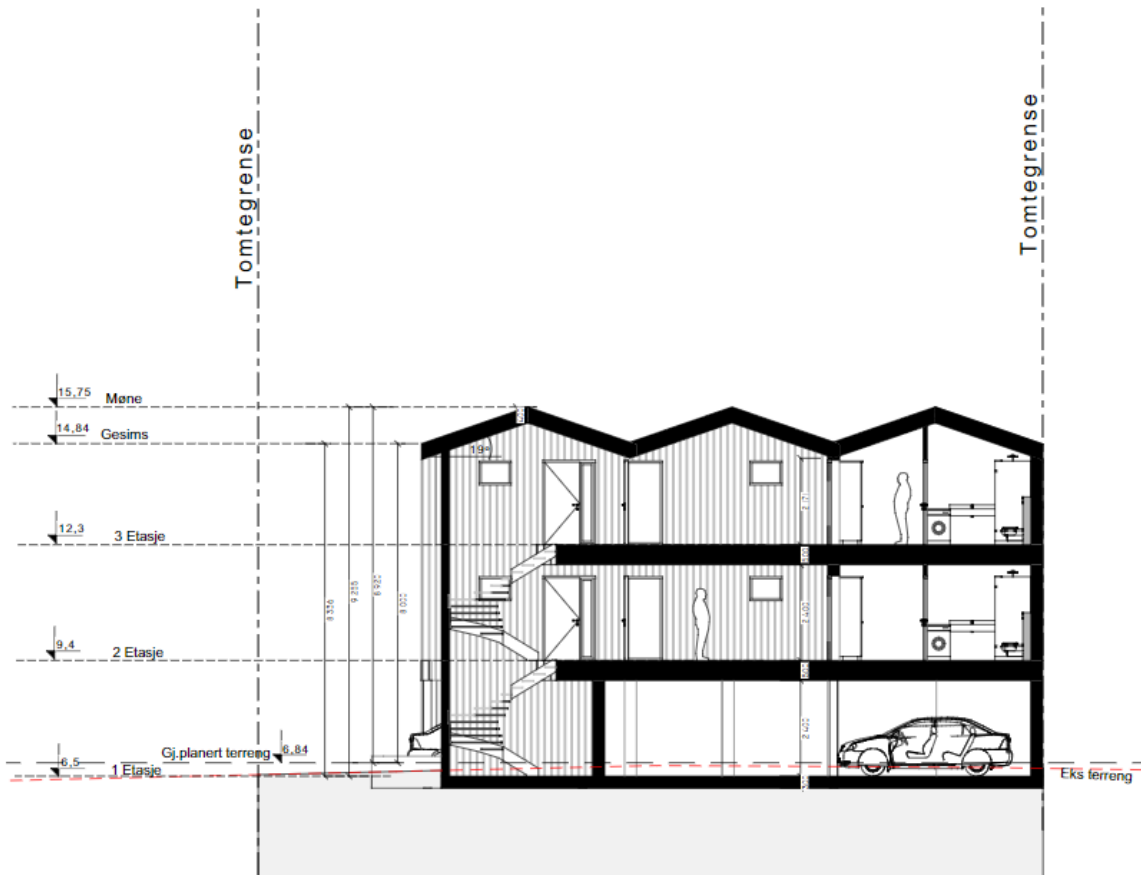
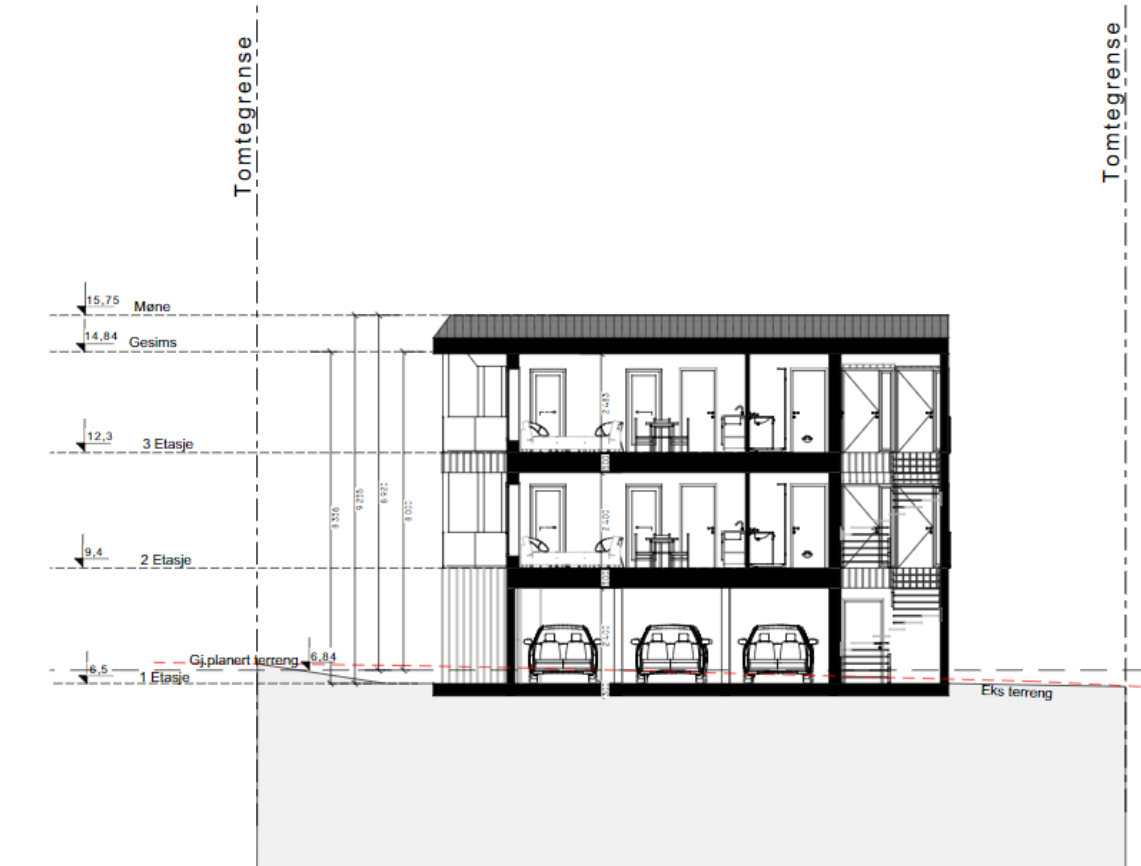
Saksopplysninger

Det er en enebolig i eksisterende bebyggelse som har blitt skadet av vann og er derfor egnet for riving. En søknad er blitt sendt inn for å få tillatelse til å rive denne boligen og bygge en ny bolig med 6 separate boenheter.

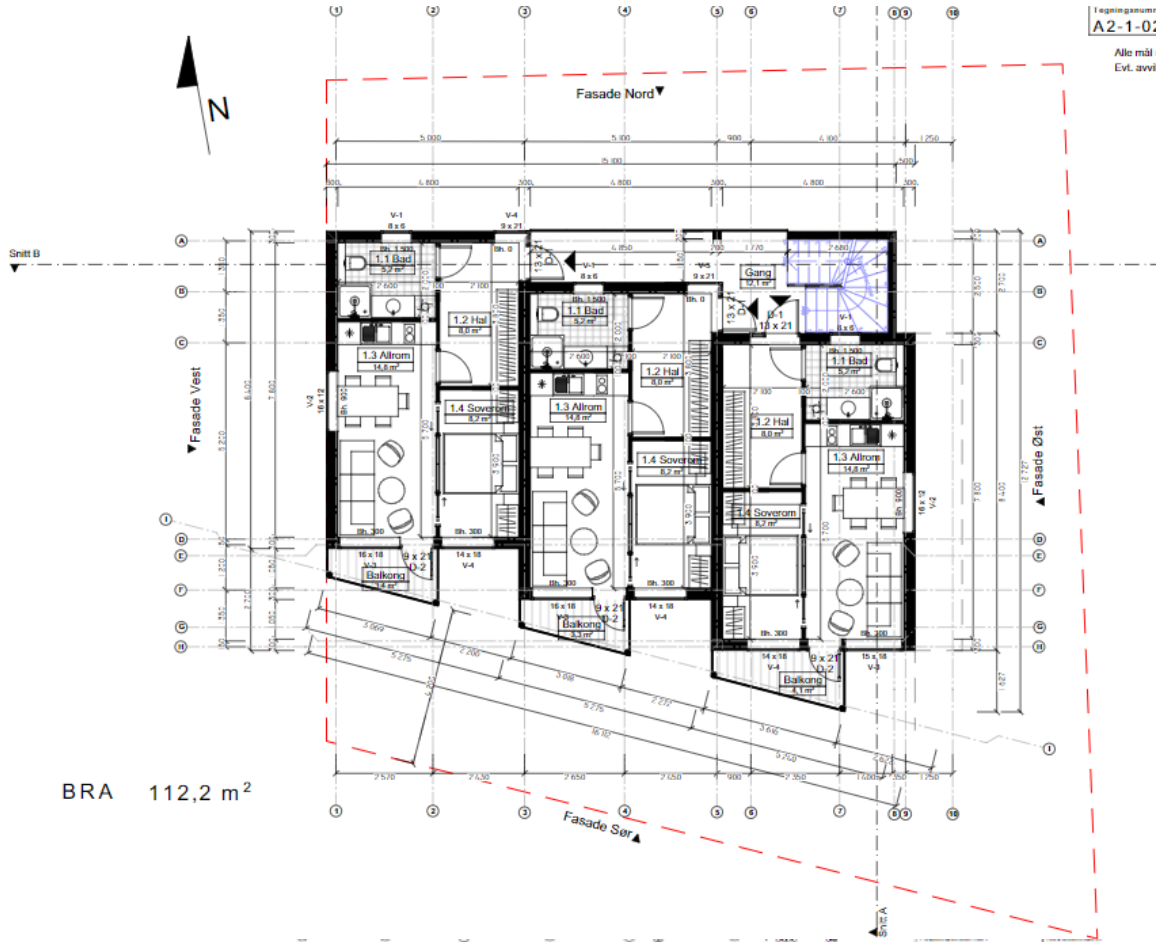
Situasjonskart

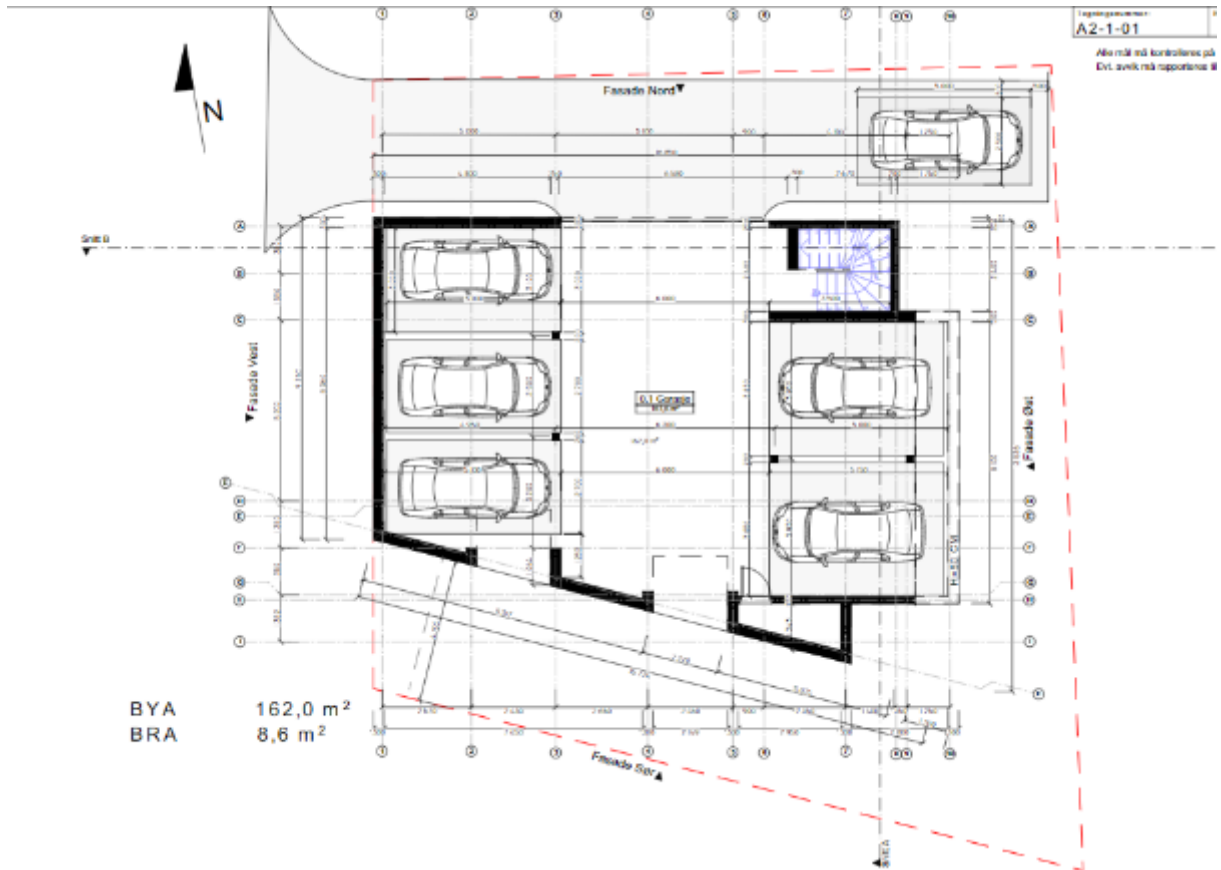


Tegning av snitt

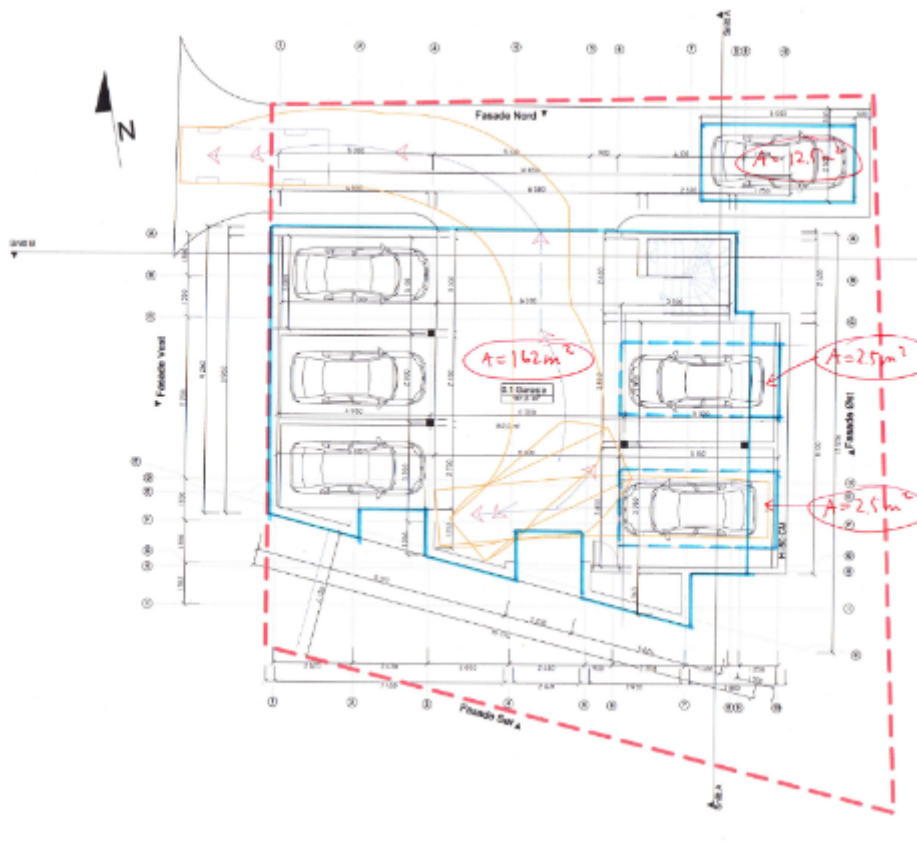


Plantegning





Avkjøringsplan



Alle originale tegninger skal vedlegges vedtaket.

Aktuelle planbestemmelser:

Eiendommen 56/47 er avsatt til boligformål i kommuneplan arealdel.

Nabomerknader:

Det foreligger to nabomerknader:

Merknad fra eiendommen 57/13

Hovedtrekk i merknaden:

- Å dispensere fra de nåværende brannkravene
- Til den manglende avstanden til tomtegrensa
- Til den planlagte byggehøyden

Merknad fra eiendommen 57/9

Hovedtrekk i merknaden:

- Byggeprosjektet passer ikke inn hverken på tomta eller i bo-område
- Boligen står (m.h.t. byggeskikk) i sterk kontrast til nabobyggene i område, en helt ulik utførelse.
- Med 6 parkerings plasser, med innkjørsel fra øst siden som vender mot min eiendom blir det mye trafikkstøy/uro
- Avstanden til nabogrensa mot eiendom virker liten? Er det mindre enn halve mønehøyden på ca. 9.0 meter

Merknad fra eiendommen 57/6

Hovedtrekk i merknaden:

Plassering av bygget med 6 balkonger vendt mot hage vil forringe verdien på tomten. Kan ikke opphold meg på en eneste plass på tomten uten å få fullt innsyn fra nabohus.

Ønsker at huset snus slik at balkonger vender mot gate eller nord.

Kommentarer til nabomerknader fra ansvarlig søker

Oppsummering

Rent konkret vil en slik tenkt utbygging påføre vår bolig, tomt og bokvalitet følgende negative konsekvenser:

- Vi mister all utsikt mot vest, siden dette bygget vil dominere og overgå vår langside på huset, samt bli ca tre meter høyere enn vår bolig. Uansett om vi kikker ut fra inngangsdøren vår, fra gangvinduet, fra soverommene, fra plenen vår eller fra verandaen vil vi kun kunne se rett inn i en meget lang, høy og dominerende vegg mot vest. - *Vår kommentar; her glemmer klager at vi overholder høydebestemmelser og avstandsbestemmelser. Dermed er bygget påregnelig for naboskapet. Klager nevner heller ikke at det tidligere var et stort uthus i 2 plan i tomtegrense i tillegg til eksisterende bolig. Med bakgrunn i at nytt bygg ligger minst 4 meter fra hver grensen er det direkte misvisende og feilaktig av nabo å påstå at man mister ALL utsikt. Utsikt er forøvrig ikke noen man har krav på.*
- Det vil påføre oss svært mye dårligere sol- og lysforhold for hele vår vestre side, som er den siden hvor vi i hovedsak har en åpen plen og mulighet for å være utendørs- *Vår kommentar: Så lenge ny bebyggelse er slik vi har prosjektert er den innenfor påregnelige rammer, og at det for naboskapet blir forandringer av vårt prosjekt en derfor en konskevnes naboer må regne med i et tettsted.*
- Et slikt massivt og høytruvende bygg vil kaste skygge over det meste av vår tomt og vårt hus på kveldstid- *Vår kommentar: Det vil helt sikkert bli forandringer men det er tidens gang på et tettsted som lever av nettopp forandring. Men det er ikke klagegrunn å miste lys når bebyggelse er uten dispensasjoner innenfor alle gjeldende rammer.*
- Dette vil gi direkte innsyn ned og inn på våre soverom og på hele vårt uteområde, fra både vindu i oppholdsrom fra dette tenkte bygget og fra dets balkonger. - *Vår kommentar: Klager har en overdrevet oppfatning av at man kan legge føringer for*

utvikling av en naboeiendom som følger alle kjente regler. Blir man sjenert må man i tilfellet skjema seg på egen tomt.

- Det vil medføre langt mindre muligheter for et skjermet privatliv for oss- *Vår kommentar: I et urbant område kan man kun regne med skjermet privatliv ved å gjøre tiltak på egen eiendom.*
- Det store antall boenheter vil nødvendigvis bety mye mer støy rett ved vår tomt. - *Vår kommentar: Påstander om støy avvises i et tettsted. Leilighetene har primært plassert sitt uteopphold med oppholdsrom og salonger mot syd, ikke inn mot klagers eiendom.*
- Vi oppfatter det ekstra utbygget («vorten») på garasjedelen av huset mot øst til å være et forsøk på å unngå den lovpålagte minsteavstanden til nabotomt, og det vil resultere i en uønsket og plagsom nærhet til vår tomt. Vi krever at minsteavstanden i loven reelt opprettholdes, og at den østre veggen av huset – i hele dens høyde og lengde – flyttes bort. - *Vår kommentar: Her tar klager feil. Det er ikke noe i bebyggelsen som er søknadspliktig og mindre enn 4 meter fra nabogrensen.*
- En slik tenkt utbygging vil vesentlig redusere tomteverdien vår, og dette gjelder både sammenliknet med dagens situasjon, og sammenliknet med en situasjon med en ordinær og mindre enebolig i lovlig avstand til tomtegrensene. Både den reduserte tilgangen på lys, sol og utsikt, mye mer støy, det sterkt reduserte privatlivet og det økte innsynet vil redusere verdien på vår tomt og vårt hus betydelig. - *Vår kommentar: Klager tar fullstendig feil hva gjelder sin tomteverdi. Verdi på eiendom i Andenes øker med antall boenheter den prosjekterte bygning vil vise at fortetting med flere boenheter innenfor gjeldende kvartalsstruktur i Andenes er påregnelig, og dermed økt. Verdi, altså det motsatte av påstand fra klager.*

Disse byggeplanene kan enkelt tilpasses alle disse innsigelsene. Utbygger trenger kun å fjerne én etasje fra den planlagte bygningen, samt halvere utbyggingsarealet og antall boenheter, og fjerne det ekstra utbygget («vorten») på garasjedelen av huset mot øst. - *Vår kommentar: Klager har i sin klage gjennomgående fremført forhold for å diskreditere en løsning med ny bebyggelse innenfor alle gjeldene rammer. For oss er det opplagt slik at dagens regelverk er laget for å følges og danner rammen for dagens vedtatte fortetting og utvikling. Klagers holdninger synes også å vanskeliggjøre ønsket fortetting i Andenes og behovene for et mer variert boligtilbud. Mindre boenheter som finnes i dette prosjektet vet vi er en mangelvare og er nødvendig for fast og midlertidig bosetting med bakgrunn i de stor prosjekter stedet skal gjennomgå de kommende år.*

Kommentarer til nabomerknader fra byggesaksbehandler

Brannkravene

Vi ber om uavhengig kontroll på bygningsfysikk, konstruksjonssikkerhet, geoteknikk og brannsikkerhet, når disse oppgavene er plassert i tiltaksklasse 2 eller 3.

Avstand til tomt grense

I forhold til Plan- og bygningsloven § 29-4 skal byggverk med en gesimshøyde på ikke over 8 meter og en mønehøyde på ikke over 9 meter ha en minimumsavstand på 4 meter fra nabogrensen. Basert på situasjonsplanen som er vedlagt vedtaket, viser avstanden mellom bygningens fasadeliv og nabogrensen er minst 4,2 meter.

Byggehøyden

I forhold til pbl § 29-4 skal bygning normalt overstige en gesimshøyde på 8 meter og en mønehøyde på 9 meter, med mindre annet er bestemt i kommuneplanen for

byggehøyden. Basert på snitt tegningen som er vedlagt vedtaket, viser det seg at mønehøyden er 8,91 meter og gesimshøyden er 8 meter.

Innsyn

Plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd, gir byggesaksbehandler til å godkjenne plassering, høyde og andre aspekter av et byggverk, og er den viktigste bestemmelsen når det gjelder vurdering av naboulempen i byggesaker.

Trafikkstøy og verdien på tomten

Tiltaket er i samsvar med bestemmelser i kommuneplan arealdel 2.1 om boligbebyggelse og er ikke i strid med dem.

KOMMUNENS VURDERING

Bygningsloven er en såkalt «ja-lov». Dette innebærer at tiltakshaver som et generelt utgangspunkt har rettskrav på å få innvilget søknad om tiltak som er i tråd med regelverket, jf. pbl. § 21-4 første ledd. Dette omtales gjerne som utbyggingsretten. Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Tiltaket godkjennes.

GENERELLE OPPLYSNINGER

Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf. pbl. § 21-10, jf. SAK10 § 8-1. Sluttrapport for faktisk håndtering av avfall med tilhørende dokumentasjon skal vedlegges anmodning om ferdigattest, jf. TEK10 § 9-9 og SAK10 § 8-1, 4. ledd.

Generelle lovbestemte vilkår

Ansvar og risiko for igagnsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdig behandlet av fylkesmannen, påhviler den ansvarlige.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 21-9 første ledd.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Nordland. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Andøy kommune, tekniske tjenester, som vurderer saken på ny før den sendes videre til fylkesmannen. Nærmere opplysninger fremgår av vedlagte oppsett.

Tilsyn

Kommunen skal føre tilsyn i byggesaker, jf. pbl. § 25-1. Tilsyn må påregnes i alle byggesaker og kan skje enten etter varsel eller ved uanmeldt besøk på byggeplassen. Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

Kulturminner:

Det gjøres oppmerksom på, at skulle det gjennom arbeider i marken, komme frem gjenstander eller strukturer som viser eldre aktivitet, må arbeidet stanses og melding sendes til Samisk kulturminneråd og Kulturetaten, Nordland fylkeskommuneomgående, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 § 8.

Gebyr

Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
Byggesaksgebyr		27367	1	27367	Øivind Lunde
Dispensasjonsgebyr		5432	1	5432	Øivind Lunde

Med hilsen

Xin Xu
Ingeniør

Vedlegg:

Avkjørselsplan

Utomhusplan Prinsensgate 19 24042023 2

Underetasje Prinsensgate 19 24042023 2

12_TEGN_TegningNyFasade_Fasade Nord og Fasade Sør Prinsensgate 19
22122022.pdf

13_TEGN_TegningNyFasade_Fasade Øst og Fasade Vest Prinsensgate 19
22122022.pdf

14_TEGN_TegningNyFasade_Visualisering Prinsensgate 19 21122022.pdf

15_TEGN_TegningNyPlan_Etasje 2 Prinsensgate 19 21122022.pdf

17_TEGN_TegningNyPlan_Etasje 1 Prinsensgate 19 21122022.pdf

18_TEGN_TegningNyttSnitt_Snitt B Prinsensgate 19 22122022.pdf

19_TEGN_TegningNyttSnitt_Snitt A Prinsensgate 19 22122022.pdf

NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE OVER VEDTAKET

Klagerett	Du har rett til å klage over vedtaket hvis du er part i saken eller på annen måte er direkte berørt av vedtaket (rettslig klageinteressen).
Hvem kan du klage til?	Du kan klage til Fylkesmannen i Nordland som er klageinstans for vedtak truffet av Andøy kommune. Klagen rettes til: Andøy kommune Tekniske tjenester Postboks 68 8486 Andenes Hvis kommunen selv ikke finner at vedtaket skal endres som følge av klagen, sendes klagen videre til fylkesmannen for endelig avgjørelse.
Fristen for å klage	Klagefristen er 3 uker fra det tidspunktet underretning om vedtak kom frem til deg. Dersom du klager så sent at det kan være uklart om klagefristen er overholdt, må du opplyse når du mottok vedtaket, og eventuelt forklare nærmere hvorfor klagefristen anses overholdt. Klagen må innen fristens utløp være postlagt, levert til kommunen eller sendt til postmottak@andoy.kommune.no .
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom begrunnelsen ikke fremgår av vedtaket eller saksutredningen, kan du kreve å få en begrunnelse i løpet av klagefristen. Klagefristen blir i så fall avbrutt, og ny frist løper fra du mottar begrunnelsen.
Klagens innhold	I klagen må du nevne hvilket vedtak det klages på, og hvilke endringer som ønskes. Hvis det er nødvendig for vurdering av klageretten, må du gi nærmere opplysninger om hvordan du er berørt av vedtaket. Klagen bør begrunnes. Hvis du har opplysninger som har betydning for vurderingen av klagen, bør dette komme frem. Klagen må begrunnes.
Utsetting av vedtaket	Du kan be om utsatt iverksettelse av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Slik anmodning rettes til kommunen eller til fylkesmannen.
Rett til å se sakens dokumenter	Som part i saken har du rett til innsyn i saksdokumentene. Du kan enten henvende deg til servicetorget eller til tekniske tjenester.