FAUSKE KOMMUNE

Tilleggsinnkalling for Plan- og utviklingsutvalg

Tid: 20.11.2018 kl.: 10:00 - 18:00
Sted: Administrasjonsbygget, Kommuestyresalen

Eventuelle forfall meldes på telefon 75 60 40 20

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.
Vi ber om at sakspapirer ikke kastes etter møte, da møteprotokoll fra møtet kun vil inneholde innstilling og vedtak i sakene.

Merknader til møtet:
Tema: Enhet VVA

Oienteringer fra rådmannen.

SAKSLISTE: - MØTE NR 13/2018

Sak nr.	Sakstittel
136/18	56/58 - Lill Anita Løkås/Jan Skoglund - Behandling av klage på avslag om dispensasjon og oppføring av garasje og bod i Bjørkåsveien 10, Valnesfjord

Fauske, 20.11.18

Kjetil Sørbotten
Utvalgsleder

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 18/17292 Arkiv sakID.: 17/1354	Saksbehandler: Janne Bjørnbakk

Sak nr.		Dato
136/18	Plan- og utviklingsutvalg	20.11.2018

56/58 - Lill Anita Løkås/Jan Skoglund - Behandling av klage på avslag om dispensasjon og oppføring av garasje og bod i Bjørkåsveien 10, Valnesfjord

Rådmannens forslag til vedtak:

Klage fra Lill Anita Løkås og Jan Skoglund, datert 31.05.2018, tas delvis til følge, unntaket her er størrelse på garasje.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges dispensasjon fra bestemmelsene i tidligere kommuneplans arealdel § 3.1-A, gjeldende kommuneplans arealdel § 5.1.1, for oppføring av garasje og utebod i Bjørkåsveien 10, Valnesfjord gnr.56 bnr.58.

I medhold av plan og bygningslovens § 20-1 a) innvilges søknad om tillatelse til oppføring av garasje på inntil **70 m2 BRA**(bruksareal), og uthus på 24 m2 BYA (som omsøkt) i Bjørkåsveien 10, Valnesfjord gnr.56 bnr.58.

Punkt 2 i administrativt vedtak datert 07.06.2017 «Klagen fra nabo tas til følge jf. pkt.1-3» oppheves.

Hvis det under gravearbeidet/tiltaket skulle dukke opp eldre kulturminner(gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonstruksjoner) må tiltaket straks stoppes og funnet meldes kulturmyndighetene. Det forutsettes at dette pålegget formidles videre til den som utfører gravearbeidene/tiltaket.

Vedlegg:

19.11.2018	3657_001	1397372
02.10.2018	Vedrørende klage - Bygg - 56/58 - Bjørkåsveien 10 - Valnesfjord - Fauske	1392688
02.10.2018	1209047	1392689
02.10.2018	1209048	1392690
04.06.2018	Foreløpig svar - Klage - Byggesak - 56/58	1382900
16.05.2018	56/58 -Lill Anita Løkås / Jan Skoglund - Opprettholdelse av avslag på søknad om tillatelse til tiltak, utebod/verksted, Bjørkåsveien 10, Valnesfjord	1380792
30.04.2018	56/58 -Lill Anita Løkås / Jan Skoglund - Opprettholdelse av avslag på søknad om tillatelse til tiltak, utebod/verksted, Bjørkåsveien 10, Valnesfjord	1378733
05.04.2017	56/58 - Lill Anita Løkås/Jan Skoglund - Søknad om tillatelse til tiltak, utebod/verksted	1345824
05.04.2017	Ansvarsrett	1345825
05.04.2017	Nabovarsel	1345826
05.04.2017	Kart	1345827
05.04.2017	Tegninger	1345828
09.06.2017	56/58 - Lill Anita Løkås/Jan Skoglund - Avslag på søknad om tillatelse til tiltak, garasje/utebod/verksted, Bjørkåsveien 10, Valnesfjord	1347837
02.05.2017	Merknader til nabovarsel og klage i sak nr. 17/1354	1347987
15.05.2017	20170423_204735	1347988
19.06.2017	56/58 - Lill Anita Løkås / Jan Skoglund - Svarbrev på søknad om tilltatelse til tiltak - Bjørkåsveien 10, Valnesfjord	1352456

03.07.2017	Klage på avslag om oppføring av garasje/bod på eiendommen 56/58	1355094
03.07.2017	Revidert situasjonskart	1355095
03.07.2017	Tegninger	1355096
03.07.2017	Bilder	1355097
01.09.2017	Svar angående klage på avslag om oppføring av garasje/bod på eiendommen gbnr 56/58	1358746
10.11.2017	Merknader til søknad om oppføring av garasje/bod 56/58	1364411
10.11.2017	20170927_110813 (2)	1364412
10.11.2017	20170927_110813	1364413
10.11.2017	20170927_111213	1364414
10.11.2017	Merknader oppføring garasje	1364415
10.11.2017	Oppføring garasje / bod - gbnr 56/58 - oppdatering bilder	1364534
10.11.2017	20170927_110813	1364535
10.11.2017	20170927_111213	1364536
10.11.2017	Merknader oppføring garasje	1364537
27.11.2017	56/58 - Lill Anita Løkås og Jan Skoglund - Søknad om dispensasjon - Riving og gjenoppbygging av eksisterende garasje/utebod	1366134
27.11.2017	Nabovarsel	1366135
27.11.2017	Kart	1366136
27.11.2017	Tegninger	1366137
04.01.2018	56/58 - Lill Anita Løkås og Jan Skoglund - Søknad om dispensasjon - Riving og gjenoppbygging av eksisterende garasje/utebod	1369183
23.02.2018	Uttalelse - søknad om dispensasjon for tiltak i LNF-A området - Gbnr 56/58 - Valnesfjord	1374400
16.11.2017	Anmodnig om dispensasjonssøknad før klagebehandling av sak 17/1354	1364970
10.11.2017	Søknad om gjenoppføring av bygning i Bjørkåsveien 10, Valnesfjord 20170927_110813_LI (4)	1364538

Sammendrag:
Lill Anita Løkås og Jan Skoglund søkte 05.04.17 om riving av eksisterende og oppføring av ny garasje og utebod/verksted på eiendommen gnr.56 bnr.58, Bjørkåsveien 10 Valnesfjord. I administrativt vedtak av 07.06.2017 ble søknaden om oppføring av nytt bygg avslått, det ble samtidig gitt rivingstillatelse for eksisterende garasjeuthus som omsøkt.

I brev av 30.06.2017 ble avslaget påklaget av Løkås og Skoglund. Det ble så etter anmodning fra kommunen søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og planbestemmelse § 3.1 – A for riving og gjenoppbygging av eksisterende garasje/utebod. Dispensasjonssøknad var datert 26.11.17.

Plan- og utviklingsutvalget behandlet klagen i møte 30.04.2018, sak 042/18 og samtidig ble dispensasjonssøknaden behandlet. Det ble gitt avslag på dispensasjonssøknaden, og avslag på oppføring av garasje/utebod/verksted ble opprettholdt. Saken ble så oversendt Fylkesmannen for klagebehandling 08.05.2018.

Søkerne/tiltakshaverne har i brev til Fylkesmannen av 31.05.2018 kommet med bemerkninger til kommuenns klagebehandling/klaget på avslått dispensasjon. Fylkesmannen sier i brev av 05.09.2018 til Fauske kommune, at Løkås/Skoglund ikke har blitt gitt anledning til å klage på det siste vedtaket av 30.04.2018, og at kommunen må anse brevet av 31.05.2018 som klage på dette vedtaket i sak 042/18 om å avslå dispensasjon. Fylkesmannen ber kommunen foreta forberedende klagebehandling i samsvar med forvaltningslovens § 33.

Saksopplysninger:
I brev av 31.05.2018 opprettholder Løkås/Skoglund tidligere klage på vedtak om avslag på søknad om oppføring av garasje og bod til erstatning for eksisterende gammelt bygg på boligeiendommen.Brevet anses også som klage på avslag på søknad om dispensasjon fra § 3-1 A i kommuneplanen. I brevet påpekes det at eiendommen gnr.56 bnr.58 en boligtomt på 1,8 dekar (I matrikkel registrert med areal 1.746,5 m2) med påstående bolighus og uthus garasje ble utskilt fra gnr.56 bnr.17 i 2014. Det ble da gitt

dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Det opplyses at eksisterende bygningmasse er 103,99 m2, høyde 4,5 meter (fasade øst). Størrelsen på omsøkte bygg er: Garasje 79 m2, høyde 4,98 meter og uthus 24 m2, høyde 3,5 meter. De ønsker en større port i garasjen for å komme inn og ut med campingvogn/bobil.De sier videre at det aldri har vært planlagt næringsvirksomhet i omsøkte bygg. Det er innsendt nye korrigerte tegninger. Søker skriver at de to omsøkte nye bygg vil bli oppført i samme stil som bolighuset på eiendommen, med stående kledning og samme type takplater.

Saken har vært på høring både hos Fylkesmannen og Fylkeskommunen. Fylkeskommunen har vurdert sakne planfaglig, og i brev av 13.02.2018 skriver de: «*Så langt vi kan se vil tiltaket ikke være i strid med regional politikk slik dette blant annet er formulert i fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer*». Det er også gjort en kulturminnefaglig vurdering, og så langt en kjenner til er det ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner.

Saksbehandlers vurdering:
Løkås/Skoglund har avkreftet at bygningen skal brukes til næringsformål. Det legges nå til grunn at bygningen skal brukes til garasje og utebod. Dette har også Fylkesmannen påpekt i sitt brev av 05.09.2018.
Kommunen har mottatt nye korrigerte tegninger, som er i samsvar med BYA (bebygd areal) og høyder som oppgitt i brevet av 31.05.2018.

I sak 025/14 vedr. fradeling av boligtomt står det i vurderingen: «*Det synes ikke å være noen grunn til ikke å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for omsøkte fradeling idet dette ikke på noen måte vil skade landbruket, friluftslivet eller miljøverdier. Berørte eiendom kan ikke regnes som noen landbrukseiendom og søknaden gjelder bare en oppdeling av en stor boligtomt med to bolighus til to tomter med hvert sitt bolighus*.» Denne vurderingen tilsier at formålet i kommuneplanen burde vært endret fra LNFR (LL)område til LFNR for spredt boligbebyggelse. Dette ble ikke gjort ved rullering av kommuneplanen, det kom heller ikke inn innspill fra tiltakshaverne.

Etter ny vurdering synes det å være riktig å innvilge dispensasjon fra tidligere Kommuneplans arealdel § 3.1-A (ny kommuneplans arealdel § 5.1.1 – vedtatt 22.03.2018), da ved å tillate maks BRA (bruksareal) på 70 m2.. Bakgrunn for denne vurderingen er at eiendommen ikke er en landbrukseiendom, og det foregår ikke gårdsdrift på eiendommen. I tillegg er eiendommen i dag bebygd med areal tilsvarende nytt omsøkt areal, og arealmessig kan ny bebyggelse regnes som erstatningsbygg, da bruken og størrelse er i samsvar med eksisterende bygg. Utseendemessig vil nytt bygg fravike fra dagens.

I ny kommuneplan heter det i § 5.1.2, 5.ledd «*Garasje tilknyttet spredt boligbebyggelse kan ha BRA på maks. 70 m2. Frittstående garasje på boligeiendom kan ikke innredes for varig opphold/beboelse i andre etasje*». Den omsøkte garasjen har BYA (bebygd areal) på 79 m2, og BRA (bruksareal) 73,4 m2, uthuset har BYA 24 m2, BRA 21 m2.

I administrativt vedtak 07.06.2017, ble klage fra nabo og eier av ubebygd eiendom gnr.56 bnr.57 tatt til følge. De punktene i klagen som ble tatt til følge gikk på at det fra søkers side var for upresis plassering av bygningene, at mønehøyden varierte fra 5 til 6,5 meter i tegningsunderlaget, og at tiltaket skulle brukes til verksted. Alle disse punktene er rettet/endret i saken, gjennom situasjonsplan, nye tegninger og en redegjørelse fra søker om at garasjen ikke skal brukes til næringsvirksomhet.

Geir Mikkelsen
rådmann

Fra: Jan Skoglund[jan_karev@hotmail.com]
Dato: 31.05.2018 20:13:39
Til: FMNO Postmottak Fylkesmannen i Nordland
Tittel: Sak nr. 2018/3177

Hei!

Vedlagt ligger klage pÃ¥ avslag om tiltaket gjenoppbygging av garasje for Lill Anita LÃ¸kÃ¥s og Jan Skoglund, situasjonskart, brev fra kommune i forbindelse med fradeling av tomt i 2014, brev datert 7/6-17 fra Fauske kommune. Legger ogsÃ¥ ved bilder av dagens bygg sett fra gr. 56/35 og 56/20 som har gitt tillatelse til Ã¥ bygge 1 meter fra tomtegrense. Samt bilde sett fra gr 56/57 som har sendt klage pÃ¥ tiltaket. Sender en epost til med noen flere bilder, da det ikke ble plass i denne.

Ã˜nsker bekreftelse pÃ¥ at e-posten er mottatt ðŸ˜Š

Mvh Lill Anita og Jan

Fylkesmannen i Bodø
Moloveien 10
8002 Bodø

Valnesfjord den 31.05.2018

Lill Anita Løkås/Jan Skoglund – Klage på vedtak i Fauske kommune om avslag på søknad om oppføring av garasje og bod på eiendommen gnr. 56 bnr. 58 i Fauske kommune.

Det vises til brev til undertegnede fra Fauske kommune til undertegnede datert 08.05 2018 med utskrift av vedtak i klagesak hvor tidligere vedtak om avslag på søknad om oppføring av garasje og bod til erstatning for eksisterende gammelt bygg på eiendommen gnr. 56 bnr. 58 opprettholdes.

Det vises til vår klage datert 02.07.2017 på vedtak i Fauske kommune om avslag på vår søknad om oppføring av garasje og bod på vår boligeiendom til erstatning for gammelt bygg.

Vi vil gjerne påpeke følgende:
Eiendommen gnr. 56 bnr. 58 ,en boligtomt på 1,8 dekar med påstående bolighus og uthus garasje ble utskilt fra eiendommen gnr. 56 bnr. 17 i 2014. I den forbindelse ble det gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Kopi av vedtak i sak 025/14 Delegert Plan og Utviklingsutvalg vedlegges

I tillegg til selve bolighuset på tomten var det også oppført et eldre bygg som i dag benyttes til garasje og utebod . Vi søkte i april 2017 Fauske kommune om tillatelse til riving av eksisterende gammelt bygg og oppføring av 2 nye bygninger til erstatning for de funksjoner (garasje og utebod) som blir borte ved riving av det gamle eksisterende uthuset Også eksisterende gammelt bygg består av 2 sammenhengende bygg.

Vi vedlegger fotografier som viser eksisterende bygningsmasse.

Størrelsen på eksisterende bygningsmasse er 103,99 kvm og høyde 4,5 m(fasade øst) Størrelsen på omsøkte bygg er: Garasje 79 kvm, høyde 4,98 m. Utebod: 24 kvm, høyde 3,5 m. Vi ønsker en større port i garasjen for å kunne komme inn og ut med campingvogn/bobil.

Vi mottok brev fra Fauske kommune datert 07.06.2017 hvor det ble gitt rivingstillatelse for eksisterende uthus, men søknaden om oppføring av nytt uthus og garasje ble avslått. Av

avslaget fremgår at tegningsmaterialet ikke var tilfredsstillende og måtte avklares og at næringsvirksomhet ikke måtte forekomme. Fra vår side har det aldri vært planlagt næringsvirksomhet i omsøkte bygg. Samtidig fremgår det av brevet fra kommunen at et bygg i samme størrelsesorden som dagens vil, og må aksepteres.

Kopi av brevet fra Fauske kommune datert 07.06 2017 vedlegges.

Tegningene ble korrigert og nye tegninger innsendt til kommunen, samtidig som avslaget ble påklaget. Kommunens anførsel om næringsformål ble også avkreftet fra vår side.

Under behandling av klagesaken i Fauske kommune fremkom krav om søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Dette var ikke nevnt i avslaget fra juni 2017 og heller ikke nevnt i de samtaler vi hadde med administrasjonen i Fauske kommune før byggesøknad ble sendt og heller ikke i senere samtaler..

Vi er i utgangspunktet av den formening at det ble gitt dispensasjonens fra kommunens arealdel i 2014 ved utskillelse av tomten med påstående bygninger og at kravet om søknad om ny dispensasjon ved søknad om riving av gammelt bygg og gjenoppbygging av nytt bygg med samme funksjon som gammelt bygg, ikke er berettiget.

Det foreligger derfor etter vår mening feil saksbehandling når kommunen har forledet oss til å sende søknad om dispensasjon og deretter avslått byggesøknaden ved å nekte dispensasjon.

Under enhver omstendighet foreligger særegne omstendigheter som tilsier at dispensasjon burde vært gitt og bør innvilges.

Eiendommen gnr 56 bnr 58 ligger i et tettbygd strøk med omgitt av boliger i syd, øst og vest.
Fotografi/er og situasjonsplan som viser vår bebyggelse og nabobebyggelse vedlegges.

Nærmeste eiendom mot øst gnr 56 bnr 57, er ikke bebygget men regulert til boligbebyggelse. Eiendommen bnr 58 har for lengst opphørt å være landbruk og i realiteten tatt i bruk til boligformål. Det vises til vedlagte uttalelse fra Fauske kommune ved behandling av dispensasjonssøknaden om fradeling av bnr 58.

Selv om tomten formelt fortsatt er avsatt til LNF område i kommuneplanens arealdel, har den i realiteten opphørt å tjene dette formål. Dette tilsier at det foreligger særlige grunner som medfører at dispensasjon burde vært gitt og bør innvilges.

Alternativet til riving av det eldre bygget og bygge nytt som omsøkt, er å vedlikeholde det gamle eksisterende bygget som etter vår mening selv med noe vedlikehold er stygt og skjemmende både for naboskapet og vår eiendom. Byggets utforming harmonerer heller ikke med omkringliggende bebyggelse som for det meste består av eneboliger og en tomannsbolig.

De to omsøkte nye bygg vil bli oppført i samme stil som bolighuset på vår eiendom med stående kledning og samme type takplater. Det er også vår mening at de to nye bygg vil harmonere godt med bygningsmassen i nabolaget hvor det også forefinnes flere gasjer med store garasjeporter. Det er for øvrig kun søkt om en stor garasjeport med tanke på campingvogn vinters tid. De øvrige porter er vanlig standard for personbiler.

Vi ber om at klagen tas til følge og at Fauske kommune pålegges å gi byggetillatelse til omsøkte bygg, utebod og garasje

Med hilsen

Jan Skoglund Lill Anita Løkås

FAUSKE KOMMUNE
Plan/utvikling

Roger og Lisbeth Løkås
Løkås
8215 VALNESFJORD

Saksbehandler: Wilhelm Morgenstierne - Telefon: 75 60 60 65 - Telefaks: 75 64 60 33

Deres ref.: ***Vår ref.:*** *14/1299/WMO* ***Dato:*** *11.02.2014*

56/17 - ROGER OG LISBETH LØKÅS - SØKNAD OM FRADELING AV TOMT FOR EKSISTERENDE ELDRE BOLIGHUS VED LØKÅS - ERVERVER: LILL ANITA LØKÅS

Det er fattet følgende vedtak i saken.

VEDTAK :

Skogbrukssjefen viser til saksutredningen og gir med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 3.1 a) for omsøkte fradeling av areal på ca 1,8 dekar for eksisterende bolighus.

Det gis med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 tillatelse til omsøkte fradeling av areal på ca 1,8 dekar for eksisterende bolighus. Det settes som betingelse at det samtidig med tinglysingen av omsøkte areal også blir tinglyst adkomstrett for eiendommen gnr 56/17 over fremre del av den eksisterende adkomstveien som ligger på omsøkte areal.

Vedtaket kan påklages, jfr. FVL § 28 med 3 ukers klagefrist fra vedtaket er gjort kjent for søker, jfr. FVL § 29. Klagen må begrunnes og stiles til Fylkesmannen i Nordland og sendes Fauske kommune, Plan og utvikling, Postboks 93, 8201 Fauske.

Med hilsen

W. Morgenstierne

Wilhelm Morgenstierne
Skogbrukssjef

Kopi til:
Oppmålingsforretning Fauske kommune Her
Lill Anita Løkås Toppseilveien 23 a 8070 BODØ

Postadresse : Postboks 93 8201 FAUSKE
Besøksadresse: Torggata 21
E-post: postmottak@fauske.kommune.no
Telefon 75 60 40 00
Faks 75 60 40 01
Bankgiro: 4555 0700348/8951 0700415
Org. nr: 972 418 021

FAUSKE KOMMUNE

ADMINISTRATIVT VEDTAK

	JournalpostID: 14/1283 Arkiv sakID: 14/257	Saksbehandler :	Wilhelm Morgenstierne
Sak nr.: 025/14	Delegert plan- og utviklingsutvalg	Dato:	10.02.2014

56/17 - ROGER OG LISBETH LØKÅS - SØKNAD OM FRADELING AV TOMT FOR EKSISTERENDE ELDRE BOLIGHUS VED LØKÅS - ERVERVER: LILL ANITA LØKÅS

Saksutredning:

Eiendom:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	ID andel	Eiendomsnavn
Fauske	56	17				

Eier/selger:

Navn	Adresse
Roger og Lisbeth Løkås	Løkås, 8215 Valnesfjord

Kjøper/erverver:

Navn	Adresse
Lill Anita Løkås	Toppseilveien 23 a, 8070 Bodø

Det søkes om fradeling av tomt på ca 1,8 dekar for eksisterende eldre bolighus. Fradelingen skal foretas fra en eiendom som kun består av 4,49 dekar og er bebygd med to bolighus begge med opparbeidet hage rundt husene og med felles adkomstvei.

Størstedelen den berørte eiendommen ligger i område som i kommuneplanens arealdel er lagt ut som LNF-A-område, dvs område hvor det kun er tillatt med tiltak som er knyttet til stedbunden næring. I tillegg er det et smalt belte av eiendommen mot sør (mot skolen) som omfattes av eksisterende reguleringsplan. Dette gjelder også det omsøkte areal. Dvs at mesteparten av det omsøkte areal er LNF-A-område og et smalt belte mot sør (ca et par meter bredt) er i eksisterende reguleringsplan lagt ut til friområde.

Det synes ikke å være noen grunn til ikke å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for omsøkte fradeling idet dette ikke på noen måte vil skade landbruket, friluftslivet eller miljøverdier. Berørte eiendom kan ikke regnes som noen landbrukseiendom og søknaden gjelder bare en oppdeling av en stor boligtomt med to bolighus til to tomter med hvert sitt bolighus.

Det kan ikke ses at det er andre forhold som skulle tilsi at det ikke bør gis tillatelse til omsøkte fradeling.

Den fremre del av adkomstveien til de to bolighusene vil bli liggende på det arealet som søkes fradelt. Gnr 56/17 bør derfor få tinglyst rett til adkomst over denne fremre del av adkomstveien.

VEDTAK :

Skogbrukssjefen viser til saksutredningen og gir med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 3.1 a) for omsøkte fradeling av areal på ca 1,8 dekar for eksisterende bolighus.

Det gis med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 tillatelse til omsøkte fradeling av areal på ca 1,8 dekar for eksisterende bolighus. Det settes som betingelse at det samtidig med tinglysingen av omsøkte areal også blir tinglyst adkomstrett for eiendommen gnr 56/17 over fremre del av den eksisterende adkomstveien som ligger på omsøkte areal.

Fauske, 11.02.2014

W. Morgenstierne

Wilhelm Morgenstierne
skogbrukssjef

FAUSKE KOMMUNE

Enhet Plan/Utvikling

Dato: 07.06.2017
Vår ref.: 17/6698
Deres ref.:
Saksb.: Kristine Rønning Fjellbakk

Lill Anita Løkås/Jan Skoglund
Bjørkåsveien 10
8215 VALNESFJORD

ADMINISTRATIVT VEDTAK

56/58 - Lill Anita Løkås/Jan Skoglund - Avslag på søknad om tillatelse til tiltak, garasje/utebod/verksted, Bjørkåsveien 10, Valnesfjord

Saksutredning:
Søknad er mottatt 05.04.17 Nabovarsel er utstedt 05.04.17, det er kommet inn naboklager pr. epost 21.04.17. Da klagen ble meldt inn, ble det opplyst om at saksbehandlertiden ble forlenget. Iht. FVL §31 kan klagen tas under behandling dersom det av særlig grunner er rimelig at klagen blir prøvd.

Lill Anita Løkås og Jon Skoglund søker om tillatelse til å oppføre nytt bygg, garasje/utebod/verksted samt riving av eksisterende bygg.

Tiltaket ligger i LNF– A område i Kommuneplanens arealdel, ett området som det ikke tillates andre tiltak enn de som er knyttet til stedbunden næring, jf. Plan og bygningslovens §20-4, nr.2 (§11-7 nr.5 ikrafttredelse 01.01.13)

Klager som er innkommet er:

1) Plassering og høyde iforhold til gnr. 56 og bnr. 57 må tegnes inn på et plankart. En beskrivelse som «litt ned mot høyre» og «grunnen kommer noe høyere enn den er i skrivende stund» er ikke presist nok.
2) I tegningsunderlaget varierer mønehøyden fra 5 til 6,5m. Maks mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng må oppgis.
3) Et verksted/garasje på 79m², ei takhøyde opp mot 6,5m en standard garasjeport og en «industriport» med høyde på ca 3,5m tyder på en verkstedaktivitet som er uforenelig med et boligområdet.
4) Bolighuset på bnr. 58 ligger ca 2m over terrenget på bnr. 57 og 17-18m fra tomtegrensen, og dagens garasje/vedsval ca 22m fra grensen. Ut fra tegning av fasade øst og slik dagens bolighus ligger, vil en nesten sammenhengende husrekke på ca 30m dominere utsikten mot vest og tar mye lys. Dette vil forringe verdien av de nærmeste tomtene, og kan ikke aksepteres.

Kommunens vurdering:

1) Tas til følge, målene skal være mer avklart og opplyst.
2) Mål på tegninger stemmer ikke overens. Korrekte tegninger/mål skal vedlegges søknaden.
3) Næringsvirksomhet er ikke tillatt i området og må ei forekomme.
4) Ett bygg i samme størrelsesorden som dagens vil, og må aksepters.

Klagen tas delvis til følge, jf. punkt 1-3.

Tiltaket er i et LNF-A område, og det vil ikke tillates mer liberale retningslinjer enn for området «spredt bebyggelse». En størrelsesorden av samme karakter som på stedet nå kan aksepteres basert på at det er ett erstatningsbygg. Verkstedsvirksomhet tillates ikke i angitt området. Bygget har en fremmedartet form som avviker fra boligbybyggelsen og strider mot god estetisk utforming, respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

VEDTAK:

Med bakgrunn i planbestemmelser fra kommuneplanens arealdel §3.1, og plan og bygningsloven §29-2, avslås søknad for oppføring av garasje/utebod/verksted på eiendommen Bjørkåsveien 10, Valnesfjord gnr.56. bnr,58.

Klagen fra nabo tas til følge jf. pkt. 1-3.

Med bakgrunn i plan og bygningsloven §20-1 e meddeles rivingstillatelse for eksistrende garasjeuthus bygn.nr: 188865046, Bjørkåsveien 10, Valnesfjord gnr.56. bnr.58 som omsøkt.
Rivingsavfall må leveres til godkjent avfallsmottak.

Søknad om ansvarsrett som selvbygger fra Jan Skoglund godkjennes jf. SAK10 6-8.

Vedtaket kan påklages, jfr. FVL § 28 med 3 ukers klagefrist fra vedtaket er gjort kjent for søker, jf. FVL § 29. Klagen må begrunnes og stiles til Fylkesmannen i Nordland, og sendes Fauske kommune, Plan/utvikling, postboks 93,8201 Fauske.

Med vennlig hilsen

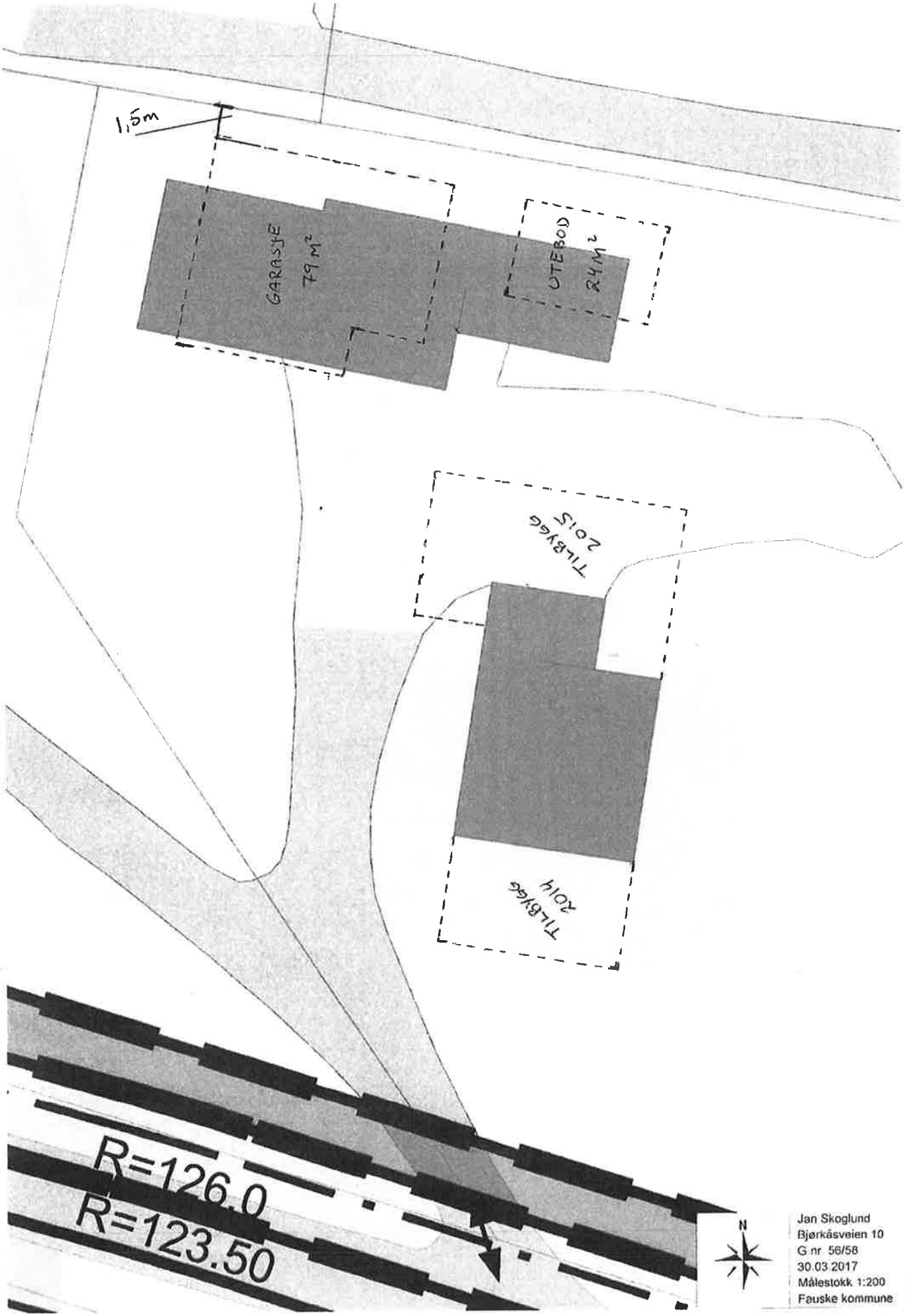
Rune Reisænen
Enhetsleder Plan/Utvikling

Kristine Rønning Fjellbakk
Byggesaksbehandler

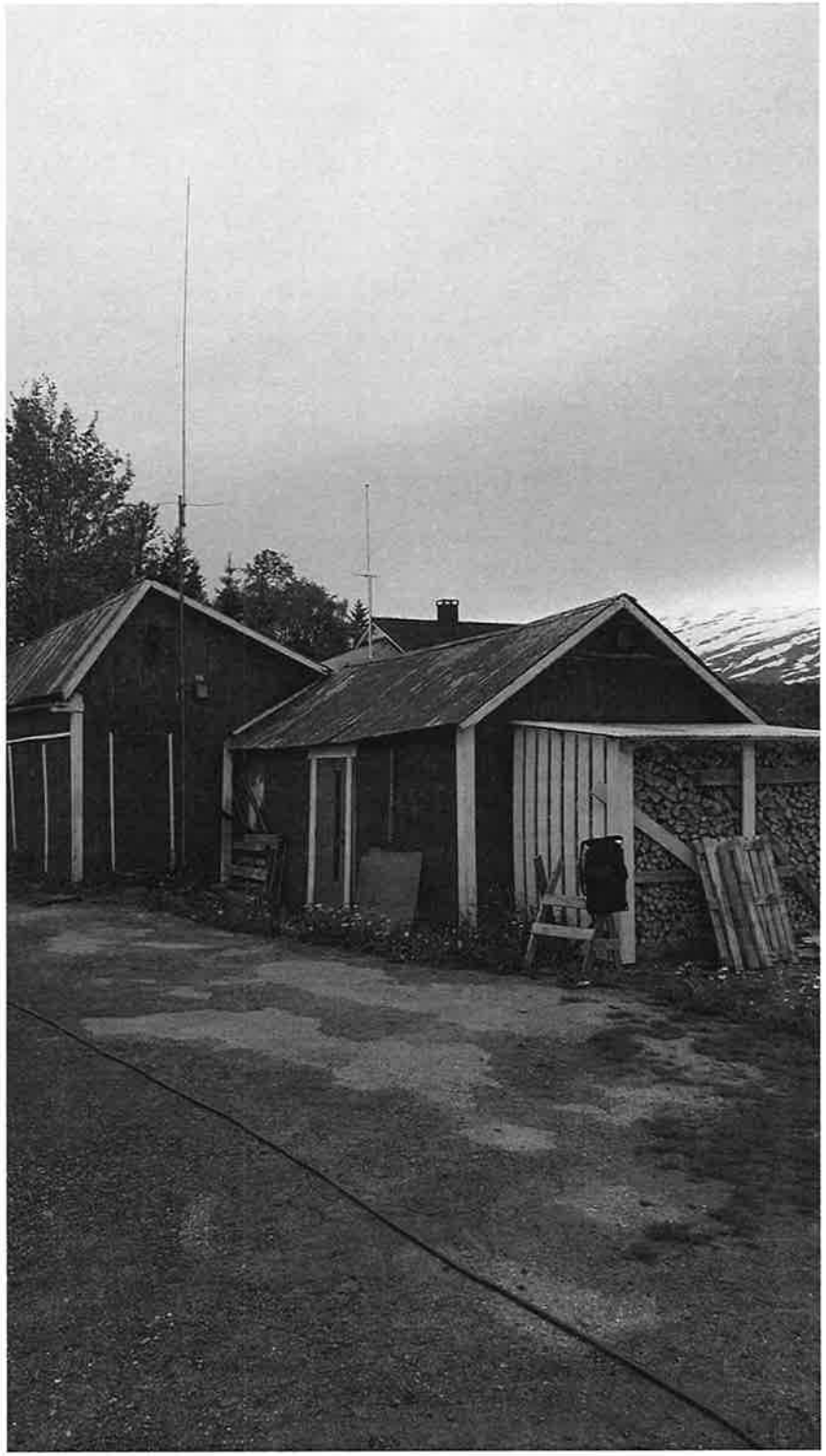
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Kopi til
Turid Løkås Sigurdsen Trivselsveien 199 8215 VALNESFJORD

REVIDERT SITUASJONSKART



58%
00:10



FAUSKE KOMMUNE
Postboks 93
8201 FAUSKE

Saksb.: Gunn Olsboe Johannessen
e-post: fmnogjo@fylkesmannen.no
Tlf: 75 53 16 23
Vår ref: 2018/3177
Deres ref: 18/7097
Vår dato: 05.09.2018
Deres dato:
Arkivkode: 423.1

Vedrørende klage - Bygg - 56/58 - Bjørkåsveien 10 - Valnesfjord - Fauske

Vi viser til kommunens oversendelse av 08.05.2018.

Lill Anita Løkås og Jan Skoglund søkte 05.04.17 om riving av eksisterende og oppføring av ny garasje og utebod/verksted på eiendommen gnr. 56 bnr. 58, Bjørkåsveien 10, Valnesfjord i Fauske kommune.

I administrativt vedtak av 07.06.2017 ble søknaden om oppføring av nytt bygg avslått. Samtidig ble det gitt rivingstillatelse for eksisterende garasjeuthus som omsøkt.

I brev at 30.06.2017, journalført 03.07.17 i kommunen, ble avslaget påklaget av Løkås og Skoglund.

Det ble så, etter anmodning fra kommunen, søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og planbestemmelse § 3.1-A for riving og gjenoppbygging av eksisterende garasje/utebod. Jf. søknad av 26.11.17.

Plan- og utviklingsutvalget behandlet klagen i møte 30.04.2018 som sak 042/18 og tok samtidig dispensasjonssøknaden til behandling. Følgende vedtak ble fattet:

> «Med hjemmel i pbl 2008 § 19-2 gis ikke dispensasjon fra samme lovs § 11-6 "Rettsvirkninger av kommuneplanens arealdel", jf. punkt 5 angående byggeforbud i LNF -område.
>
> Med bakgrunn i planbestemmelser fra kommuneplanens arealdel § 3.1 og plan og bygningsloven § 29-2 opprettholdes avslag på søknad for oppføring av garasje/utebod/verksted på eiendommen Bjørkåsveien 10, Valnesfjord gnr.56 bnr. 58.»

Kommunen vurderte at vilkårene for å gi dispensasjon ikke var oppfylt. Det tidligere avslaget ble dermed opprettholdt og saken sendt til Fylkesmannen for klagebehandling 08.05.2018.

I brev av 31.05.2018 til Fylkesmannen, med vedlegg, har søkerne/tiltakshaverne kommet med bemerkninger til kommunens klagebehandling/klaget på avslått dispensasjon.

Etter at kommunen fattet det første vedtaket i saken er søknaden endret til kun å omfatte garasje og utebod, og det er søkt om dispensasjon. Planutvalget har så behandlet dispensasjonssøknaden og fattet et nytt vedtak om å avslå dispensasjon. Dette er et vedtak som kan påklages etter reglene forvaltningsloven kap. IV. Kommunen har imidlertid ikke gitt de det gjelder, Løkås/Skoglund, anledning til å klage på dette siste vedtaket.

Fylkesmannen ber derfor om at kommunen anser brevet av 31.05.2018, vedlagt, til Fylkesmannen som en klage på vedtaket av 30.04.2018 i sak 042/18 om å avslå dispensasjon. Kommunen må foreta forberedende klagebehandling i samsvar med forvaltningsloven § 33. Ved klagebehandlingen må det legges til grunn at bygningen skal brukes til garasje og utebod.

Da det er fattet nytt vedtak i saken anser vi det ikke som hensiktsmessig at vi behandler klagen av 30.06.2017 på vedtaket av 07.06.2017.

Med hilsen

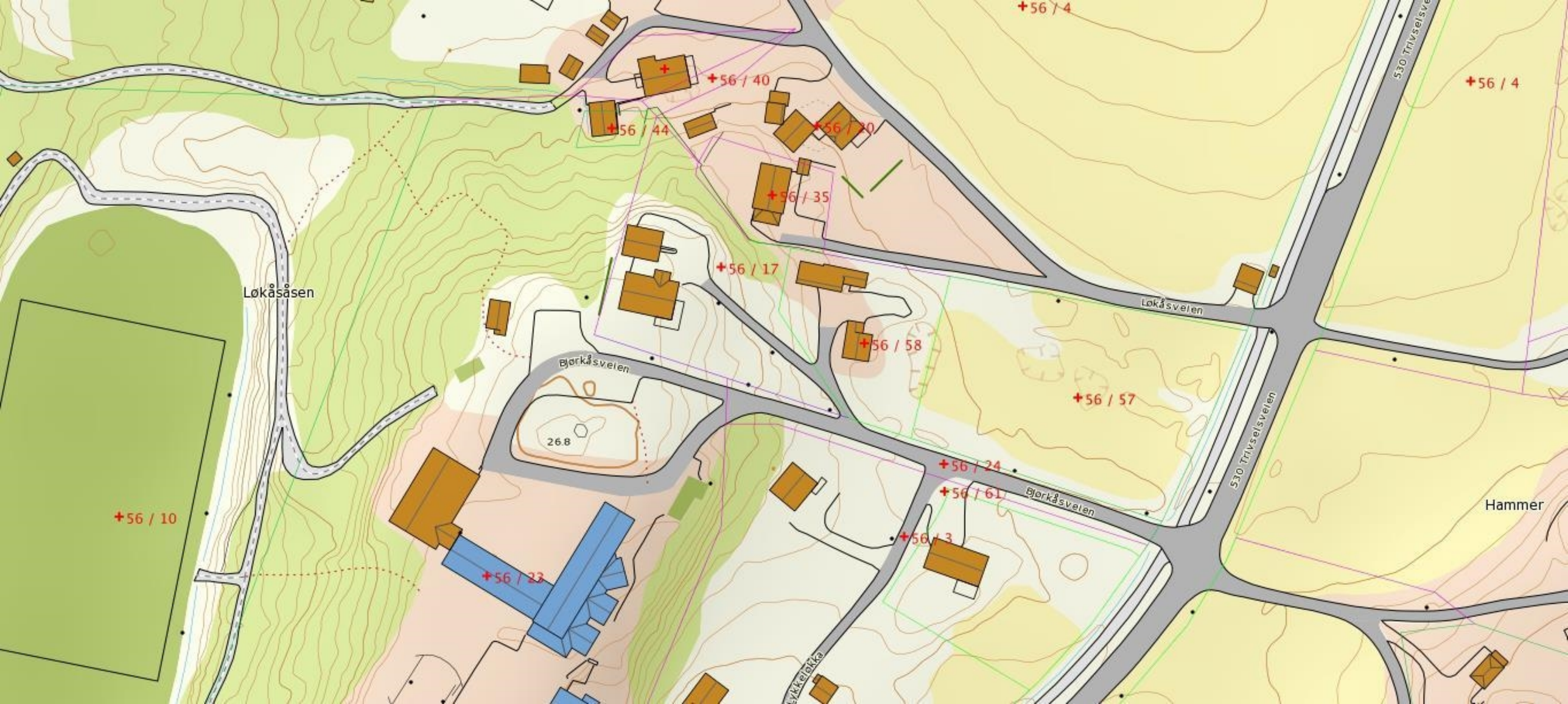
Tor Sande (e.f.)
underdirektør

Gunn Olsboe Johannessen
seniorrådgiver

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Kopi til:

Jan Roger Skoglund	Bjørkåsveien 10	8215	Valnesfjord
Lill Anita Løkås	Bjørkåsveien 10	8215	Valnesfjord


56 / 4
56 / 40
56 / 44
56 / 30
56 / 35
56 / 17
56 / 58
56 / 57
56 / 24
56 / 61
56 / 3
56 / 23
56 / 10
56 / 4
Løkåsåsen
Bjørkåsvelen
Bjørkåsvelen
Løkåsvelen
530 Trivselsvelen
530 Trivselsvelen
Hammer
26.8

Fra: Jan Skoglund[jan_karev@hotmail.com]
Dato: 31.05.2018 20:20:06
Til: FMNO Postmottak Fylkesmannen i Nordland
Tittel: Sak 2018/3177

E-post nr. 2 med flere bilder vedr. garasjesak for Lill Anita Løkås og Jan Skoglund.

Ønsker bekreftelse på at e-post er mottatt.

Mvh Lill Anita og Jan

Fra: Jan Skoglund[jan_karev@hotmail.com]
Dato: 31.05.2018 20:13:39
Til: FMNO Postmottak Fylkesmannen i Nordland
Tittel: Sak nr. 2018/3177

Hei!

Vedlagt ligger klage pÃ¥ avslag om tiltaket gjenoppbygging av garasje for Lill Anita LÃ¸kÃ¥s og Jan Skoglund, situasjonskart, brev fra kommune i forbindelse med fradeling av tomt i 2014, brev datert 7/6-17 fra Fauske kommune. Legger ogsÃ¥ ved bilder av dagens bygg sett fra gr. 56/35 og 56/20 som har gitt tillatelse til Ã¥ bygge 1 meter fra tomtegrense. Samt bilde sett fra gr 56/57 som har sendt klage pÃ¥ tiltaket. Sender en epost til med noen flere bilder, da det ikke ble plass i denne.

Ã˜nsker bekreftelse pÃ¥ at e-posten er mottatt ðŸ˜Š

Mvh Lill Anita og Jan

Fylkesmannen i Bodø
Moloveien 10
8002 Bodø

Valnesfjord den 31.05.2018

Lill Anita Løkås/Jan Skoglund – Klage på vedtak i Fauske kommune om avslag på søknad om oppføring av garasje og bod på eiendommen gnr. 56 bnr. 58 i Fauske kommune.

Det vises til brev til undertegnede fra Fauske kommune til undertegnede datert 08.05 2018 med utskrift av vedtak i klagesak hvor tidligere vedtak om avslag på søknad om oppføring av garasje og bod til erstatning for eksisterende gammelt bygg på eiendommen gnr. 56 bnr. 58 opprettholdes.

Det vises til vår klage datert 02.07.2017 på vedtak i Fauske kommune om avslag på vår søknad om oppføring av garasje og bod på vår boligeiendom til erstatning for gammelt bygg.

Vi vil gjerne påpeke følgende:
Eiendommen gnr. 56 bnr. 58 ,en boligtomt på 1,8 dekar med påstående bolighus og uthus garasje ble utskilt fra eiendommen gnr. 56 bnr. 17 i 2014. I den forbindelse ble det gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Kopi av vedtak i sak 025/14 Delegert Plan og Utviklingsutvalg vedlegges

I tillegg til selve bolighuset på tomten var det også oppført et eldre bygg som i dag benyttes til garasje og utebod . Vi søkte i april 2017 Fauske kommune om tillatelse til riving av eksisterende gammelt bygg og oppføring av 2 nye bygninger til erstatning for de funksjoner (garasje og utebod) som blir borte ved riving av det gamle eksisterende uthuset Også eksisterende gammelt bygg består av 2 sammenhengende bygg.

Vi vedlegger fotografier som viser eksisterende bygningsmasse.

Størrelsen på eksisterende bygningsmasse er 103,99 kvm og høyde 4,5 m(fasade øst) Størrelsen på omsøkte bygg er: Garasje 79 kvm, høyde 4,98 m. Utebod: 24 kvm, høyde 3,5 m. Vi ønsker en større port i garasjen for å kunne komme inn og ut med campingvogn/bobil.

Vi mottok brev fra Fauske kommune datert 07.06.2017 hvor det ble gitt rivingstillatelse for eksisterende uthus, men søknaden om oppføring av nytt uthus og garasje ble avslått. Av

avslaget fremgår at tegningsmaterialet ikke var tilfredsstillende og måtte avklares og at næringsvirksomhet ikke måtte forekomme. Fra vår side har det aldri vært planlagt næringsvirksomhet i omsøkte bygg. Samtidig fremgår det av brevet fra kommunen at et bygg i samme størrelsesorden som dagens vil, og må aksepteres.

Kopi av brevet fra Fauske kommune datert 07.06 2017 vedlegges.

Tegningene ble korrigert og nye tegninger innsendt til kommunen, samtidig som avslaget ble påklaget. Kommunens anførsel om næringsformål ble også avkreftet fra vår side.

Under behandling av klagesaken i Fauske kommune fremkom krav om søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Dette var ikke nevnt i avslaget fra juni 2017 og heller ikke nevnt i de samtaler vi hadde med administrasjonen i Fauske kommune før byggesøknad ble sendt og heller ikke i senere samtaler..

Vi er i utgangspunktet av den formening at det ble gitt dispensasjonens fra kommunens arealdel i 2014 ved utskillelse av tomten med påstående bygninger og at kravet om søknad om ny dispensasjon ved søknad om riving av gammelt bygg og gjenoppbygging av nytt bygg med samme funksjon som gammelt bygg, ikke er berettiget.

Det foreligger derfor etter vår mening feil saksbehandling når kommunen har forledet oss til å sende søknad om dispensasjon og deretter avslått byggesøknaden ved å nekte dispensasjon.

Under enhver omstendighet foreligger særegne omstendigheter som tilsier at dispensasjon burde vært gitt og bør innvilges.

Eiendommen gnr 56 bnr 58 ligger i et tettbygd strøk med omgitt av boliger i syd, øst og vest.
Fotografi/er og situasjonsplan som viser vår bebyggelse og nabobebyggelse vedlegges.

Nærmeste eiendom mot øst gnr 56 bnr 57, er ikke bebygget men regulert til boligbebyggelse. Eiendommen bnr 58 har for lengst opphørt å være landbruk og i realiteten tatt i bruk til boligformål. Det vises til vedlagte uttalelse fra Fauske kommune ved behandling av dispensasjonssøknaden om fradeling av bnr 58.

Selv om tomten formelt fortsatt er avsatt til LNF område i kommuneplanens arealdel, har den i realiteten opphørt å tjene dette formål. Dette tilsier at det foreligger særlige grunner som medfører at dispensasjon burde vært gitt og bør innvilges.

Alternativet til riving av det eldre bygget og bygge nytt som omsøkt, er å vedlikeholde det gamle eksisterende bygget som etter vår mening selv med noe vedlikehold er stygt og skjemmende både for naboskapet og vår eiendom. Byggets utforming harmonerer heller ikke med omkringliggende bebyggelse som for det meste består av eneboliger og en tomannsbolig.

De to omsøkte nye bygg vil bli oppført i samme stil som bolighuset på vår eiendom med stående kledning og samme type takplater. Det er også vår mening at de to nye bygg vil harmonere godt med bygningsmassen i nabolaget hvor det også forefinnes flere gasjer med store garasjeporter. Det er for øvrig kun søkt om en stor garasjeport med tanke på campingvogn vinters tid. De øvrige porter er vanlig standard for personbiler.

Vi ber om at klagen tas til følge og at Fauske kommune pålegges å gi byggetillatelse til omsøkte bygg, utebod og garasje

Med hilsen

Jan Skoglund Lill Anita Løkås

FAUSKE KOMMUNE
Plan/utvikling

Roger og Lisbeth Løkås
Løkås
8215 VALNESFJORD

Saksbehandler: Wilhelm Morgenstierne - Telefon: 75 60 60 65 - Telefaks: 75 64 60 33

Deres ref.: ***Vår ref.:*** *14/1299/WMO* ***Dato:*** *11.02.2014*

56/17 - ROGER OG LISBETH LØKÅS - SØKNAD OM FRADELING AV TOMT FOR EKSISTERENDE ELDRE BOLIGHUS VED LØKÅS - ERVERVER: LILL ANITA LØKÅS

Det er fattet følgende vedtak i saken.

VEDTAK :

Skogbrukssjefen viser til saksutredningen og gir med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 3.1 a) for omsøkte fradeling av areal på ca 1,8 dekar for eksisterende bolighus.

Det gis med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 tillatelse til omsøkte fradeling av areal på ca 1,8 dekar for eksisterende bolighus. Det settes som betingelse at det samtidig med tinglysingen av omsøkte areal også blir tinglyst adkomstrett for eiendommen gnr 56/17 over fremre del av den eksisterende adkomstveien som ligger på omsøkte areal.

Vedtaket kan påklages, jfr. FVL § 28 med 3 ukers klagefrist fra vedtaket er gjort kjent for søker, jfr. FVL § 29. Klagen må begrunnes og stiles til Fylkesmannen i Nordland og sendes Fauske kommune, Plan og utvikling, Postboks 93, 8201 Fauske.

Med hilsen

W. Morgenstierne

Wilhelm Morgenstierne
Skogbrukssjef

Kopi til:
Oppmålingsforretning Fauske kommune Her
Lill Anita Løkås Toppseilveien 23 a 8070 BODØ

FAUSKE KOMMUNE

ADMINISTRATIVT VEDTAK

	JournalpostID: 14/1283 Arkiv sakID: 14/257	Saksbehandler :	Wilhelm Morgenstierne
Sak nr.: 025/14	Delegert plan- og utviklingsutvalg	Dato:	10.02.2014

56/17 - ROGER OG LISBETH LØKÅS - SØKNAD OM FRADELING AV TOMT FOR EKSISTERENDE ELDRE BOLIGHUS VED LØKÅS - ERVERVER: LILL ANITA LØKÅS

Saksutredning:

Eiendom:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	ID andel	Eiendomsnavn
Fauske	56	17				

Eier/selger:

Navn	Adresse
Roger og Lisbeth Løkås	Løkås, 8215 Valnesfjord

Kjøper/erverver:

Navn	Adresse
Lill Anita Løkås	Toppseilveien 23 a, 8070 Bodø

Det søkes om fradeling av tomt på ca 1,8 dekar for eksisterende eldre bolighus. Fradelingen skal foretas fra en eiendom som kun består av 4,49 dekar og er bebygd med to bolighus begge med opparbeidet hage rundt husene og med felles adkomstvei.

Størstedelen den berørte eiendommen ligger i område som i kommuneplanens arealdel er lagt ut som LNF-A-område, dvs område hvor det kun er tillatt med tiltak som er knyttet til stedbunden næring. I tillegg er det et smalt belte av eiendommen mot sør (mot skolen) som omfattes av eksisterende reguleringsplan. Dette gjelder også det omsøkte areal. Dvs at mesteparten av det omsøkte areal er LNF-A-område og et smalt belte mot sør (ca et par meter bredt) er i eksisterende reguleringsplan lagt ut til friområde.

Det synes ikke å være noen grunn til ikke å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for omsøkte fradeling idet dette ikke på noen måte vil skade landbruket, friluftslivet eller miljøverdier. Berørte eiendom kan ikke regnes som noen landbrukseiendom og søknaden gjelder bare en oppdeling av en stor boligtomt med to bolighus til to tomter med hvert sitt bolighus.

Det kan ikke ses at det er andre forhold som skulle tilsi at det ikke bør gis tillatelse til omsøkte fradeling.

Den fremre del av adkomstveien til de to bolighusene vil bli liggende på det arealet som søkes fradelt. Gnr 56/17 bør derfor få tinglyst rett til adkomst over denne fremre del av adkomstveien.

VEDTAK :

Skogbrukssjefen viser til saksutredningen og gir med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 3.1 a) for omsøkte fradeling av areal på ca 1,8 dekar for eksisterende bolighus.

Det gis med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 tillatelse til omsøkte fradeling av areal på ca 1,8 dekar for eksisterende bolighus. Det settes som betingelse at det samtidig med tinglysingen av omsøkte areal også blir tinglyst adkomstrett for eiendommen gnr 56/17 over fremre del av den eksisterende adkomstveien som ligger på omsøkte areal.

Fauske, 11.02.2014

W. Morgenstierne

Wilhelm Morgenstierne
skogbrukssjef

FAUSKE KOMMUNE

Enhet Plan/Utvikling

Dato: 07.06.2017
Vår ref.: 17/6698
Deres ref.:
Saksb.: Kristine Rønning Fjellbakk

Lill Anita Løkås/Jan Skoglund
Bjørkåsveien 10
8215 VALNESFJORD

ADMINISTRATIVT VEDTAK

56/58 - Lill Anita Løkås/Jan Skoglund - Avslag på søknad om tillatelse til tiltak, garasje/utebod/verksted, Bjørkåsveien 10, Valnesfjord

Saksutredning:
Søknad er mottatt 05.04.17 Nabovarsel er utstedt 05.04.17, det er kommet inn naboklager pr. epost 21.04.17. Da klagen ble meldt inn, ble det opplyst om at saksbehandlertiden ble forlenget. Iht. FVL §31 kan klagen tas under behandling dersom det av særlig grunner er rimelig at klagen blir prøvd.

Lill Anita Løkås og Jon Skoglund søker om tillatelse til å oppføre nytt bygg, garasje/utebod/verksted samt riving av eksisterende bygg.

Tiltaket ligger i LNF– A område i Kommuneplanens arealdel, ett området som det ikke tillates andre tiltak enn de som er knyttet til stedbunden næring, jf. Plan og bygningslovens §20-4, nr.2 (§11-7 nr.5 ikrafttredelse 01.01.13)

Klager som er innkommet er:
1) Plassering og høyde iforhold til gnr. 56 og bnr. 57 må tegnes inn på et plankart. En beskrivelse som «litt ned mot høyre» og «grunnen kommer noe høyere enn den er i skrivende stund» er ikke presist nok.
2) I tegningsunderlaget varierer mønehøyden fra 5 til 6,5m. Maks mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng må oppgis.
3) Et verksted/garasje på 79m², ei takhøyde opp mot 6,5m en standard garasjeport og en «industriport» med høyde på ca 3,5m tyder på en verkstedaktivitet som er uforenelig med et boligområdet.
4) Bolighuset på bnr. 58 ligger ca 2m over terrenget på bnr. 57 og 17-18m fra tomtegrensen, og dagens garasje/vedsval ca 22m fra grensen. Ut fra tegning av fasade øst og slik dagens bolighus ligger, vil en nesten sammenhengende husrekke på ca 30m dominere utsikten mot vest og tar mye lys. Dette vil forringe verdien av de nærmeste tomtene, og kan ikke aksepteres.

Kommunens vurdering:
1) Tas til følge, målene skal være mer avklart og opplyst.
2) Mål på tegninger stemmer ikke overens. Korrekte tegninger/mål skal vedlegges søknaden.
3) Næringsvirksomhet er ikke tillatt i området og må ei forekomme.
4) Ett bygg i samme størrelsesorden som dagens vil, og må aksepters.

Klagen tas delvis til følge, jf. punkt 1-3.

Tiltaket er i et LNF-A område, og det vil ikke tillates mer liberale retningslinjer enn for området «spredt bebyggelse». En størrelsesorden av samme karakter som på stedet nå kan aksepteres basert på at det er ett erstatningsbygg. Verkstedsvirksomhet tillates ikke i angitt området. Bygget har en fremmedartet form som avviker fra boligbybyggelsen og strider mot god estetisk utforming, respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

VEDTAK:

Med bakgrunn i planbestemmelser fra kommuneplanens arealdel §3.1, og plan og bygningsloven §29-2, avslås søknad for oppføring av garasje/utebod/verksted på eiendommen Bjørkåsveien 10, Valnesfjord gnr.56. bnr,58.

Klagen fra nabo tas til følge jf. pkt. 1-3.

Med bakgrunn i plan og bygningsloven §20-1 e meddeles rivingstillatelse for eksistrende garasjeuthus bygn.nr: 188865046, Bjørkåsveien 10, Valnesfjord gnr.56. bnr.58 som omsøkt.
Rivingsavfall må leveres til godkjent avfallsmottak.

Søknad om ansvarsrett som selvbygger fra Jan Skoglund godkjennes jf. SAK10 6-8.

Vedtaket kan påklages, jfr. FVL § 28 med 3 ukers klagefrist fra vedtaket er gjort kjent for søker, jf. FVL § 29. Klagen må begrunnes og stiles til Fylkesmannen i Nordland, og sendes Fauske kommune, Plan/utvikling, postboks 93,8201 Fauske.

Med vennlig hilsen

Rune Reisænen
Enhetsleder Plan/Utvikling

Kristine Rønning Fjellbakk
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Kopi til
Turid Løkås Sigurdsen Trivselsveien 199 8215 VALNESFJORD

REVIDERT SITUASJONSKART

58%
00:10

PACKLINE

Fylkesmannen i
NORDLAND

– vinker til Nordlands beste

FAUSKE KOMMUNE
Postboks 93
8201 FAUSKE

Saksb.: Gunn Olsboe Johannessen
e-post: fmnogjo@fylkesmannen.no
Tlf: 75 53 16 23
Vår ref: 2018/3177
Deres ref: 18/7097
Vår dato: 31.05.2018
Deres dato:
Arkivkode: 423.1

Foreløpig svar - Klage - Byggesak - 56/58 - Bjørkåsveien 10 - Valnesfjord - Fauske

Fylkesmannen har den 08.05.2018 mottatt klagesaken fra kommunen.

Forvaltningsloven § 11a har følgende bestemmelse om saksbehandlingstid og foreløpig svar:

"Forvaltningsorganet skal forberede og avgjøre saken uten ugrunnet opphold.
Dersom det må ventes at det vil ta uforholdsmessig lang tid før en henvendelse kan besvares, skal det forvaltningsorganet som mottok henvendelsen, snarest mulig gi et foreløpig svar. I svaret skal det gjøres rede for grunnen til at henvendelsen ikke kan behandles tidligere, og så vidt mulig angis når svar kan forventes. Foreløpig svar kan unnlates dersom det må anses som åpenbart unødvendig.

I saker som gjelder enkeltvedtak, skal det gis foreløpig svar etter annet ledd dersom en henvendelse ikke kan besvares i løpet av en måned etter at den er mottatt."

Klagesaken blir behandlet her så snart som mulig. På grunn av saksmengden må De likevel regne med en saksbehandlingstid på inntil 4 måneder fra saken ble mottatt her.

Med hilsen

Tor Sande (e.f.)
underdirektør

Gunn Olsboe Johannessen
seniorrådgiver

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

FAUSKE KOMMUNE

Enhet Plan/Utvikling

Dato: 08.05.2018
Vår ref.: 18/7097
Deres ref.:
Saksb.: Kristine Rønning Fjellbakk

Fylkesmannen i Nordland
Postboks 1405
8002 BODØ

56/58 -Lill Anita Løkås / Jan Skoglund - Opprettholdelse av avslag på søknad om tillatelse til tiltak, utebod/verksted, Bjørkåsveien 10, Valnesfjord

Plan- og utviklingsutvalg- 042/18, har i møte 30.04.2018 fattet følgende vedtak i saken:

Vedtak:

Med hjemmel i pbl 2008 § 19-2 gis ikke dispensasjon fra samme lovs § 11-6 "Rettsvirkninger av kommuneplanens arealdel", jf punkt 5 angående byggeforbud i LNF -område.

Med bakgrunn i planbestemmelser fra kommuneplanens arealdel §3.1, og plan og bygningsloven §29-2,Opprettholdes avslag på søknad for oppføring av garasje/utebod/verksted på eiendommen Bjørkåsveien 10, Valnesfjord gnr.56. bnr,58.

Saken oversendes Fylkesmannen til videre behandlig.

Med vennlig hilsen

Kristine Rønning Fjellbakk
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Kopi til
Lill Anita Løkås/Jan Skoglund Bjørkåsveien 10 8215 VALNESFJORD

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 18/5764 Arkiv sakID.: 17/1354	Saksbehandler: Kristine Rønning Fjellbakk

Sak nr.		Dato
042/18	Plan- og utviklingsutvalg	30.04.2018

56/58 -Lill Anita Løkås / Jan Skoglund - Opprettholdelse av avslag på søknad om tillatelse til tiltak, utebod/verksted, Bjørkåsveien 10, Valnesfjord

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i pbl 2008 § 19-2 gis ikke dispensasjon fra samme lovs § 11-6 "Rettsvirkninger av kommuneplanens arealdel", jf punkt 5 angående byggeforbud i LNF -område.

Med bakgrunn i planbestemmelser fra kommuneplanens arealdel §3.1, og plan og bygningsloven §29-2,Opprettholdes avslag på søknad for oppføring av garasje/utebod/verksted på eiendommen Bjørkåsveien 10, Valnesfjord gnr.56. bnr,58.

Plan- og utviklingsutvalg 30.04.2018:

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

PLUT- 042/18 Vedtak:

Vedtak:

Med hjemmel i pbl 2008 § 19-2 gis ikke dispensasjon fra samme lovs § 11-6 "Rettsvirkninger av kommuneplanens arealdel", jf punkt 5 angående byggeforbud i LNF -område.

Med bakgrunn i planbestemmelser fra kommuneplanens arealdel §3.1, og plan og bygningsloven §29-2,Opprettholdes avslag på søknad for oppføring av garasje/utebod/verksted på eiendommen Bjørkåsveien 10, Valnesfjord gnr.56. bnr,58.

Vedlegg:

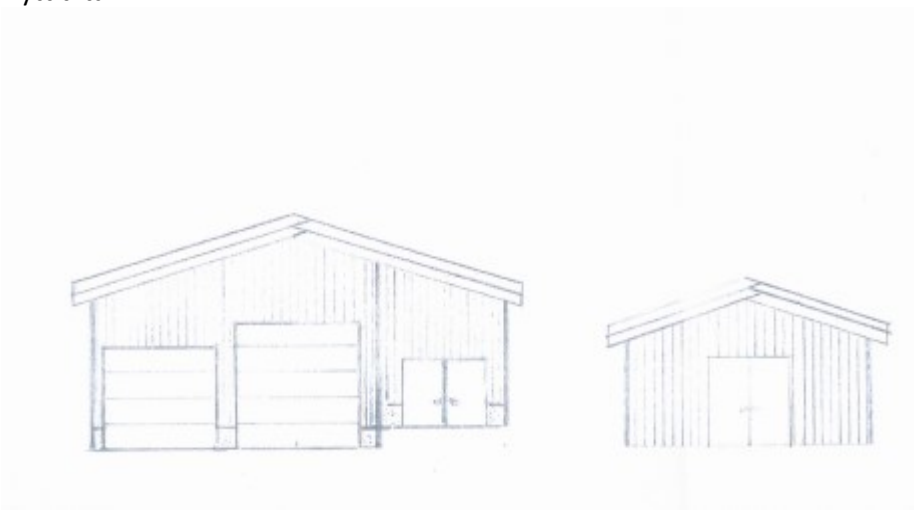
23.02.2018	Uttalelse - søknad om dispensasjon for tiltak i LNF-A området - Gbnr 56/58 - Valnesfjord	1374400
04.01.2018	56/58 - Lill Anita Løkås og Jan Skoglund - Søknad om dispensasjon - Riving og gjenoppbygging av eksisterende garasje/utebod	1369183
27.11.2017	56/58 - Lill Anita Løkås og Jan Skoglund - Søknad om dispensasjon - Riving og gjenoppbygging av eksisterende garasje/utebod	1366134
27.11.2017	Nabovarsel	1366135
27.11.2017	Kart	1366136
27.11.2017	Tegninger	1366137
10.11.2017	Oppføring garasje / bod - gbnr 56/58 - oppdatering bilder	1364534
10.11.2017	20170927_110813	1364535
10.11.2017	20170927_111213	1364536
10.11.2017	Merknader oppføring garasje	1364537

10.11.2017	Merknader til søknad om oppføring av garasje/bod 56/58	1364411
10.11.2017	20170927_110813 (2)	1364412
10.11.2017	20170927_110813	1364413
10.11.2017	20170927_111213	1364414
10.11.2017	Merknader oppføring garasje	1364415
01.09.2017	Svar angående klage på avslag om oppføring av garasje/bod på eiendommen gbnr 56/58	1358746
03.07.2017	Klage på avslag om oppføring av garasje/bod på eiendommen 56/58	1355094
03.07.2017	Revidert situasjonskart	1355095
03.07.2017	Bilder	1355097
03.07.2017	Tegninger	1355096
19.06.2017	56/58 - Lill Anita Løkås / Jan Skoglund - Svarbrev på søknad om tilltatelse til tiltak - Bjørkåsveien 10, Valnesfjord	1352456
02.05.2017	Merknader til nabovarsel og klage i sak nr. 17/1354	1347987
15.05.2017	20170423_204735	1347988
09.06.2017	56/58 - Lill Anita Løkås/Jan Skoglund - Avslag på søknad om tillatelse til tiltak, garasje/utebod/verksted, Bjørkåsveien 10, Valnesfjord	1347837
05.04.2017	56/58 - Lill Anita Løkås/Jan Skoglund - Søknad om tillatelse til tiltak, utebod/verksted	1345824
05.04.2017	Ansvarsrett	1345825
05.04.2017	Nabovarsel	1345826
05.04.2017	Kart	1345827
05.04.2017	Tegninger	1345828

Sammendrag:
Søknad mottatt 05.04.17. Nabovarsl er utstedet 05.04.17, det er innkommet klager pr. epost 21.04.17. Da klagen ble meldt inn, ble det opplyst om at saksbehandlertiden ble
forlenget. Iht. FVL §31 kan klagen tas under behandling dersom det av særlig grunner er rimelig at klagen blir prøvd. Tiltaket ble avslått administrativt 07.06.17. det ble motatt klage jounalført dato 03.07.17.
Det ble mottatt dispensasjonssøknad 26.11.17 og har i påvente av planutvalgsmøte og høringsfrister på høringsinnstanser ikke blitt behandlet før.

Lill Anita Løkås og Jon Skoglund søker om tillatelse til å oppføre verksted/bod i tettsted Valnesfjord, området er regulert som LNF-A området, samt om å få rive eksisterende bygg, sistnevnte ble innvilget i opprinnelig vedtak sak 17/1354 jp. 17/6698.

Nytt tiltak:



Eksistrende tiltak:

Saksopplysninger:
Tiltakshaver var innom på kontoret og diskuterte at han ønsket å rive eksistrende bygg, og sette opp nytt. Det ble da vurdert som ett erstatningsbygg og ble behandlet uten en dispensasjon fra LNF- A i kommuneplanenensarealdel. Ny saksbehandler skulle behandle klagesaken og vurderte dithet at dette var en dispensasjonssak. Tiltaket har vært på høring hos fylkesmannen og fylkeskommunen uten at det har kommet inn kommenterer til tiltaket.

Det er altså ett nytt moment i saken i tillegg til det som allerede er nevnt i opprinnelig sak, altså det må i tillegg innvilges dispensasjon i saken før det kan gis byggetillatelse.

Jan Skoglund og Lill Anita Løkas har i sin klage påpekt følgende (klagen i sin helhet er vedlagt):

Det ble korrigert fra verksted/utebod/garasje til garsje utebod i en mail til kommunen 27.04.17. Bruksområdet er således ikke å utnytte bygget til verksteddrift, men til garasje og utebod.

Det opplyses at nye tegninger og situasjonskart er vedlagt, samt opplysninger om at bebygget areal som vil bli revet er 103,99m², høyde 4,5m² (fasade mot øst). Foto vedlegges.

Videre opplyses det at eiendommen er skilt ut fra 56/17 og at byggningen var tidligere hovedhus på eiendommen. Det tidligere landbruksarealet er utskilt fra eiendommen bnr.17 bla. 57 som i dag ligger i ett regulert området. Boligen ligger i tettbebygd strøk og det vil derfor gjøres gjeldene at den del av kommunedplanen arealdel som omfatter denne boligtomt er foreldet. Fra kommunen er det opplyst at kommuneldelplanens arealdel ved utløp av 2017 vil være gjenstand for rullering. Det antas at det da vil finnes sted en endring i planformålet.

Det vil derfor være feil når kommunen har benyttet kommuneplanens arealdel som begrunnelse for avslag på byggesaken. Under enhver omstendighet burde dispensasjon vært gitt.
Uavhengig av overnevnt kommentartil kommunedelplanens arealdel, presisers om overnevnt at bygget er søkt oppført ikke er tiltenkt næringsformål.

Det kan ikke sees at det omsøkt bygg vil påføre naboeeiendommen bnr. 57 ulemper av betydning. I forhold til eksisterende bygg på eiendommen bnr. 58 vil det gjøres gjeldende at det vil være en fordel for salg av boligtomter på bnr. 57 at det gamle bygget rives og at det oppføres nytt bygg i samsvar med søknaden.

I dispensasjonsøknaden ble det lagt vekt på at eksisterende garasje/utebod står for nedfall, som på sikt kan bli en fare for omgivelsene. Og at det med to nye og moderne bygg, på hendholdsvis 79m² og 24m². Som harmonerer med vår bolig og øvrig boligbebyggelse. Fordelene ved modernisering av

garasje/utebod er større enn ulempene, da nye bygninger blir bygget i samme stil som bolig og øvrig bygg i nærheten og vil bidra til å forskjønne området. Titakaver opplyser også pány, at kommunensarealdel for området er under rullering.

Saksbehandlers vurdering:
Det registreres at tiltaket har endret bruksområdet i løpet av prosessen fra «utebod/verksted» (som påført opprinnelig søknad) opplyst at det er innsendt mail med korrigeringer, denne mailen kan vi ikke se å ha mottatt. Tiltaket har likevel ikke endret størrelse, planløsning eller uttrykk. Det presiseres at det nå er søkt om å få oppføre både garasje og utebod, ikke garasje/bod som det fremstår i klagen.

Tiltaket befinner seg i ett området regulert til LNF-A, i reguleringsplan for området heter det: *Innenfor områder merket LNF-A tillates ikke andre tiltak enn de som er knyttet til stedbunden næring, jfr. Plan-og bygningslovens § 20-4, nr. 2.*
Garasje/bod er ikke tilknyttet stedbunden næring. Det kan heller ikke anses som erstatningsbygg da bruken, utseende og størrelse ikke er i samsvar med eksisterende bygg.
Det er innkommet nye tegninger som inneholder noe mer mål enn innsendt tildligere, men det innebærer ikke endret bygningskropp og bruken kan således brukes likt.

Det er flere reguleringsplaner i området, og det er derfor 56/57 som nevnt ovenfor er i ett boligområdet. Området 56/57 regulert til boligformål med egen reguleringsplan («Løkås – 56/57») som er gjeldene for området, men dette tiltaket er ikke med her. Tiltakshaver her, har eiendommen i ett LNF-A området iht. gjeldene plan for området, kommunedelplanen.

Dem opplyser at det er opplyst fra kommunen at kommuneplanens arealdel skal rulleres og det antas å være iløpet av 2017, samt at dette antas å vil medføre en endring av planformålet. Dette medfører ikke riktighet, dette området er ikke endret utover LNF-A til LNFR som fortsatt innebærer at det ikke tillates andre tiltak enn det som er knyttet til stedbunden næring. Det er heller ikke praksis å stile mot «kommende» plan, og det er til enhver tid, gjeldende plan ved søketidspunktet som er gjeldende.

Eier av 56/57 har kommet med klage til byggesaken og han kommer selv med innspill om at tiltaket <u>ikke</u> vil forskjønne området for dem.
Videre påpeker klager at: «*det fastslås videre at bygget har en fremmedartet form som avviker fra boligbebyggelsen og strider mot god estetisk utforming, respekt for naturgitte og bygde omgivelser i nabolage. (vedlagt bilde 111213).*»
Hele dokumentet legges som vedlegg (*merknader oppføring av garasje).

<u>Dispensasjons vurdering:</u>
Hensynet bak lovens formål, Plan og bygninslovens §11-7, Nr. 5 *Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNF(R)-områder) omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og reindrift og for bruk av området til friluftsliv.*

Videre er det slik at to nye bygg, som «moderniseres utseendemessig» ikke kan anses som en fordel for LNF-området da dagens bygg harmonerer mer mot naturområdet og friluftslivet enn et bygg som fremstår ruvende og upersonlig med to store garasjeporter.
Dette strider også imot Plan og bygninslovens §29-1: *Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utformes slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg seg og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.*

At tiltaket står for forfall, samt «kan på sikt» bli en fare for omgivelsene må antas å komme under vanlig

vedlikehold og tiltakshaver har allerede fått innvilget tillatelse til å rive tiltaket.

Ved å vurdere angitt tiltakt mot hensynet til LNF-formålet er formålet vesentlig tilsidesatt da det er ønskelig å bebygge arealer som skal være ubebygget samt ikke i tråd med landbruk/reindrift og bruk av området til friluftsliv.

Videre er det slik at kommunen kan gi dispensasjon dersom alle forhold ligger til rette, det vil også si at ingen har krav til å få dispensasjon.

Viser til Ot.prp. nr23 (2007-2008) s242. hvor det heter: *Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.*

Etter bygningsmyndighetens vurdering er det ikke klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. I tillegg blir hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra vesentlig tilsidesatt. Lovens krav er ikke oppfylt og dispensasjon etter pbl 2008 § 19-2 kan følgelig ikke gis.

Geir Mikkelsen
rådmann

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 18/5764 Arkiv sakID.: 17/1354	Saksbehandler: Kristine Rønning Fjellbakk

Sak nr.		Dato
042/18	Plan- og utviklingsutvalg	30.04.2018

56/58 -Lill Anita Løkås / Jan Skoglund - Opprettholdelse av avslag på søknad om tillatelse til tiltak, utebod/verksted, Bjørkåsveien 10, Valnesfjord

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i pbl 2008 § 19-2 gis ikke dispensasjon fra samme lovs § 11-6 "Rettsvirkninger av kommuneplanens arealdel", jf punkt 5 angående byggeforbud i LNF -område.

Med bakgrunn i planbestemmelser fra kommuneplanens arealdel §3.1, og plan og bygningsloven §29-2,Opprettholdes avslag på søknad for oppføring av garasje/utebod/verksted på eiendommen Bjørkåsveien 10, Valnesfjord gnr.56. bnr,58.

Plan- og utviklingsutvalg 30.04.2018:

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

PLUT- 042/18 Vedtak:

Vedtak:

Med hjemmel i pbl 2008 § 19-2 gis ikke dispensasjon fra samme lovs § 11-6 "Rettsvirkninger av kommuneplanens arealdel", jf punkt 5 angående byggeforbud i LNF -område.

Med bakgrunn i planbestemmelser fra kommuneplanens arealdel §3.1, og plan og bygningsloven §29-2,Opprettholdes avslag på søknad for oppføring av garasje/utebod/verksted på eiendommen Bjørkåsveien 10, Valnesfjord gnr.56. bnr,58.

Vedlegg:

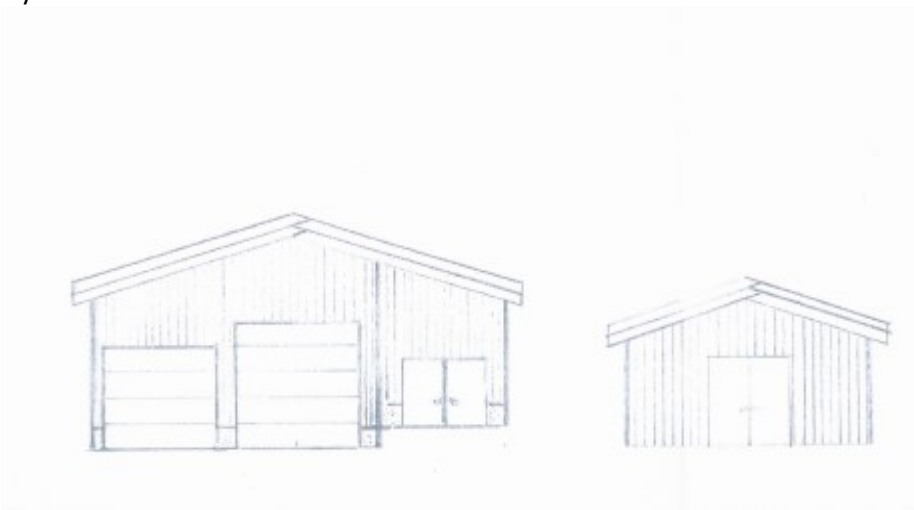
23.02.2018	Uttalelse - søknad om dispensasjon for tiltak i LNF-A området - Gbnr 56/58 - Valnesfjord	1374400
04.01.2018	56/58 - Lill Anita Løkås og Jan Skoglund - Søknad om dispensasjon - Riving og gjenoppbygging av eksisterende garasje/utebod	1369183
27.11.2017	56/58 - Lill Anita Løkås og Jan Skoglund - Søknad om dispensasjon - Riving og gjenoppbygging av eksisterende garasje/utebod	1366134
27.11.2017	Nabovarsel	1366135
27.11.2017	Kart	1366136
27.11.2017	Tegninger	1366137
10.11.2017	Oppføring garasje / bod - gbnr 56/58 - oppdatering bilder	1364534
10.11.2017	20170927_110813	1364535
10.11.2017	20170927_111213	1364536
10.11.2017	Merknader oppføring garasje	1364537
10.11.2017	Merknader til søknad om oppføring av garasje/bod 56/58	1364411

10.11.2017	20170927_110813 (2)	1364412
10.11.2017	20170927_110813	1364413
10.11.2017	20170927_111213	1364414
10.11.2017	Merknader oppføring garasje	1364415
01.09.2017	Svar angående klage på avslag om oppføring av garasje/bod på eiendommen gbnr 56/58	1358746
03.07.2017	Klage på avslag om oppføring av garasje/bod på eiendommen 56/58	1355094
03.07.2017	Revidert situasjonskart	1355095
03.07.2017	Bilder	1355097
03.07.2017	Tegninger	1355096
19.06.2017	56/58 - Lill Anita Løkås / Jan Skoglund - Svarbrev på søknad om tilltatelse til tiltak - Bjørkåsveien 10, Valnesfjord	1352456
02.05.2017	Merknader til nabovarsel og klage i sak nr. 17/1354	1347987
15.05.2017	20170423_204735	1347988
09.06.2017	56/58 - Lill Anita Løkås/Jan Skoglund - Avslag på søknad om tillatelse til tiltak, garasje/utebod/verksted, Bjørkåsveien 10, Valnesfjord	1347837
05.04.2017	56/58 - Lill Anita Løkås/Jan Skoglund - Søknad om tillatelse til tiltak, utebod/verksted	1345824
05.04.2017	Ansvarsrett	1345825
05.04.2017	Nabovarsel	1345826
05.04.2017	Kart	1345827
05.04.2017	Tegninger	1345828

Sammendrag:
Søknad mottatt 05.04.17. Nabovarsl er utstedet 05.04.17, det er innkommet klager pr. epost 21.04.17. Da klagen ble meldt inn, ble det opplyst om at saksbehandlertiden ble
forlenget. Iht. FVL §31 kan klagen tas under behandling dersom det av særlig grunner er rimelig at klagen blir prøvd. Tiltaket ble avslått administrativt 07.06.17. det ble motatt klage jounalført dato 03.07.17.
Det ble mottatt dispensasjonssøknad 26.11.17 og har i påvente av planutvalgsmøte og høringsfrister på høringsinnstanser ikke blitt behandlet før.

Lill Anita Løkås og Jon Skoglund søker om tillatelse til å oppføre verksted/bod i tettsted Valnesfjord, området er regulert som LNF-A området, samt om å få rive eksisterende bygg, sistnevnte ble innvilget i opprinnelig vedtak sak 17/1354 jp. 17/6698.

Nytt tiltak:



Eksistrende tiltak:

Saksopplysninger:
Tiltakshaver var innom på kontoret og diskuterte at han ønsket å rive eksistrende bygg, og sette opp nytt. Det ble da vurdert som ett erstatningsbygg og ble behandlet uten en dispensasjon fra LNF- A i kommuneplanenensarealdel. Ny saksbehandler skulle behandle klagesaken og vurderte dithet at dette var en dispensasjonssak. Tiltaket har vært på høring hos fylkesmannen og fylkeskommunen uten at det har kommet inn kommenterer til tiltaket.

Det er altså ett nytt moment i saken i tillegg til det som allerede er nevnt i opprinnelig sak, altså det må i tillegg innvilges dispensasjon i saken før det kan gis byggetillatelse.

Jan Skoglund og Lill Anita Løkas har i sin klage påpekt følgende (klagen i sin helhet er vedlagt):

Det ble korrigert fra verksted/utebod/garasje til garsje utebod i en mail til kommunen 27.04.17. Bruksområdet er således ikke å utnytte bygget til verksteddrift, men til garasje og utebod.

Det opplyses at nye tegninger og situasjonskart er vedlagt, samt opplysninger om at bebygget areal som vil bli revet er 103,99m², høyde 4,5m² (fasade mot øst). Foto vedlegges.

Videre opplyses det at eiendommen er skilt ut fra 56/17 og at byggningen var tidligere hovedhus på eiendommen. Det tidligere landbruksarealet er utskilt fra eiendommen bnr.17 bla. 57 som i dag ligger i ett regulert området. Boligen ligger i tettbebygd strøk og det vil derfor gjøres gjeldene at den del av kommunedplanen arealdel som omfatter denne boligtomt er foreldet. Fra kommunen er det opplyst at kommuneldelplanens arealdel ved utløp av 2017 vil være gjenstand for rullering. Det antas at det da vil finnes sted en endring i planformålet.

Det vil derfor være feil når kommunen har benyttet kommuneplanens arealdel som begrunnelse for avslag på byggesaken. Under enhver omstendighet burde dispensasjon vært gitt.
Uavhengig av overnevnt kommentartil kommunedelplanens arealdel, presisers om overnevnt at bygget er søkt oppført ikke er tiltenkt næringsformål.

Det kan ikke sees at det omsøkt bygg vil påføre naboeeiendommen bnr. 57 ulemper av betydning. I forhold til eksisterende bygg på eiendommen bnr. 58 vil det gjøres gjeldende at det vil være en fordel for salg av boligtomter på bnr. 57 at det gamle bygget rives og at det oppføres nytt bygg i samsvar med søknaden.

I dispensasjonsøknaden ble det lagt vekt på at eksisterende garasje/utebod står for nedfall, som på sikt kan bli en fare for omgivelsene. Og at det med to nye og moderne bygg, på hendholdsvis 79m² og 24m². Som harmonerer med vår bolig og øvrig boligbebyggelse. Fordelene ved modernisering av

garasje/utebod er større enn ulempene, da nye bygninger blir bygget i samme stil som bolig og øvrig bygg i nærheten og vil bidra til å forskjønne området. Titakaver opplyser også pány, at kommunensarealdel for området er under rullering.

Saksbehandlers vurdering:
Det registreres at tiltaket har endret bruksområdet i løpet av prosessen fra «utebod/verksted» (som påført opprinnelig søknad) opplyst at det er innsendt mail med korrigeringer, denne mailen kan vi ikke se å ha mottatt. Tiltaket har likevel ikke endret størrelse, planløsning eller uttrykk. Det presiseres at det nå er søkt om å få oppføre både garasje og utebod, ikke garasje/bod som det fremstår i klagen.

Tiltaket befinner seg i ett området regulert til LNF-A, i reguleringsplan for området heter det: *Innenfor områder merket LNF-A tillates ikke andre tiltak enn de som er knyttet til stedbunden næring, jfr. Plan-og bygningslovens § 20-4, nr. 2.*
Garasje/bod er ikke tilknyttet stedbunden næring. Det kan heller ikke anses som erstatningsbygg da bruken, utseende og størrelse ikke er i samsvar med eksisterende bygg.
Det er innkommet nye tegninger som inneholder noe mer mål enn innsendt tildligere, men det innebærer ikke endret bygningskropp og bruken kan således brukes likt.

Det er flere reguleringsplaner i området, og det er derfor 56/57 som nevnt ovenfor er i ett boligområdet. Området 56/57 regulert til boligformål med egen reguleringsplan («Løkås – 56/57») som er gjeldene for området, men dette tiltaket er ikke med her. Tiltakshaver her, har eiendommen i ett LNF-A området iht. gjeldene plan for området, kommunedelplanen.

Dem opplyser at det er opplyst fra kommunen at kommuneplanens arealdel skal rulleres og det antas å være iløpet av 2017, samt at dette antas å vil medføre en endring av planformålet. Dette medfører ikke riktighet, dette området er ikke endret utover LNF-A til LNFR som fortsatt innebærer at det ikke tillates andre tiltak enn det som er knyttet til stedbunden næring. Det er heller ikke praksis å stile mot «kommende» plan, og det er til enhver tid, gjeldende plan ved søketidspunktet som er gjeldende.

Eier av 56/57 har kommet med klage til byggesaken og han kommer selv med innspill om at tiltaket <u>ikke</u> vil forskjønne området for dem.
Videre påpeker klager at: «*det fastslås videre at bygget har en fremmedartet form som avviker fra boligbebyggelsen og strider mot god estetisk utforming, respekt for naturgitte og bygde omgivelser i nabolage. (vedlagt bilde 111213).*»
Hele dokumentet legges som vedlegg (*merknader oppføring av garasje).

<u>Dispensasjons vurdering:</u>
Hensynet bak lovens formål, Plan og bygninslovens §11-7, Nr. 5 *Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNF(R)-områder) omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og reindrift og for bruk av området til friluftsliv.*

Videre er det slik at to nye bygg, som «moderniseres utseendemessig» ikke kan anses som en fordel for LNF-området da dagens bygg harmonerer mer mot naturområdet og friluftslivet enn et bygg som fremstår ruvende og upersonlig med to store garasjeporter.
Dette strider også imot Plan og bygninslovens §29-1: *Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utformes slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg seg og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.*

At tiltaket står for forfall, samt «kan på sikt» bli en fare for omgivelsene må antas å komme under vanlig

vedlikehold og tiltakshaver har allerede fått innvilget tillatelse til å rive tiltaket.

Ved å vurdere angitt tiltakt mot hensynet til LNF-formålet er formålet vesentlig tilsidesatt da det er ønskelig å bebygge arealer som skal være ubebygget samt ikke i tråd med landbruk/reindrift og bruk av området til friluftsliv.

Videre er det slik at kommunen kan gi dispensasjon dersom alle forhold ligger til rette, det vil også si at ingen har krav til å få dispensasjon.

Viser til Ot.prp. nr23 (2007-2008) s242. hvor det heter: *Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.*

Etter bygningsmyndighetens vurdering er det ikke klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. I tillegg blir hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra vesentlig tilsidesatt. Lovens krav er ikke oppfylt og dispensasjon etter pbl 2008 § 19-2 kan følgelig ikke gis.

Geir Mikkelsen
rådmann

Søknad om tillatelse til tiltak
etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

☐ **Rammetillatelse**

☒ **Ett-trinns søknadsbehandling**

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☒ Ja ☐ Nei

Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker
foreligger sentral godkjenning? ☐ Ja ☒ Nei

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Nullstill

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 56	Bnr. 58	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr. / Bolignr. / Kommune: FAUSKE
	Adresse: BJØRKÅSVEIEN 10				Postnr. 8215 / Poststed: VALNESFJORD

Planlagt bruk/formål	☐ Bolig	☐ Fritidsbolig	☒ Garasje	☒ Annet: UTEBOD/ VERKSTED (Beskriv)	Bygn.typekode (jf. s. 2)

Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)						
Nye bygg og anlegg	☒ Nytt bygg *)	☐ Parkeringsplass *)	☐ Anlegg	☐ Veg	☐ Vesentlig terrenginngrep	
Endring av bygg og anlegg	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg *)	☐ Fasade				
	☐ Konstruksjon	☐ Reparasjon	☐ Ombygging	☐ Anlegg		
Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift				
Riving	☒ Hele bygg *)	☒ Deler av bygg *)	☐ Anlegg			
Bygn.tekn. installasj.)**	☐ Nyanlegg *)	☐ Endring	☐ Reparasjon			
Endring av bruks-enhet i bolig	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning				
Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.				

*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A)

**) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	–	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	–	☐
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 – 2	☐
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 – 1	☐
Tegninger	E	1 – 9	☐
Redegjørelser/kart	F	–	☐
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	–	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	–	☐
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	–	☐
Andre vedlegg	Q	1 – 1	☐

Erklæring og underskrift

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven.
En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker for tiltaket		**Tiltakshaver**
Foretak	Org.nr.	Navn: LILL ANITA LØKÅS / JAN SKOGLUND
Adresse		Adresse: BJØRÅSVEIEN 10
Postnr. / Poststed		Postnr. 8215 / Poststed: VALNESFJORD
Kontaktperson / Telefon / Mobiltelefon		Eventuelt organisasjonsnummer
E-post		E-post: jan_karev@hotmail.com / Telefon (dagtid): 95934680
Dato / Underskrift		Dato / Underskrift: Lill Anita Løkås Jan Skoglund
Gjentas med blokkbokstaver		Gjentas med blokkbokstaver: LILL ANITA LØKÅS / JAN SKOGLUND

Bygningstypekoder

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges bygningstype kodet innen hovedgruppen "Bolig" (111–199).
Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.

Enebolig
111 Enebolig
112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet
113 Våningshus

Tomannsbolig
121 Tomannsbolig, vertikaldelt
122 Tomannsbolig, horisontaldelt
123 Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt
124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rekkehus, kjedehus, andre småhus
131 Rekkehus
133 Kjede-/atriumhus
135 Terrassehus
136 Andre småhus med 3- boliger eller flere

Store boligbygg
141 Stort frittliggende boligbygg på 2 et.
142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 et.
143 Stort frittliggende boligbygg på 5 et. eller mer
144 Store sammenbygde boligbygg på 2 et.
145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 et.
146 Store sammenbygde boligbygg på 5 et. eller mer

Bygning for bofellesskap
151 Bo- og servicesenter
152 Studenthjem/studentboliger
159 Annen bygning for bofellesskap*

Fritidsbolig
161 Hytter, sommerhus ol. fritidsbygg
162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig
163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig

Koie, seterhus og lignende
171 Seterhus, sel, rorbu og lignende
172 Skogs- og utmarkskoie, gamme

Garasje og uthus til bolig
181 Garasje, uthus, anneks til bolig
182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig

Annen boligbygning
193 Boligbrakker
199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges bygningstype kodet innen "Annet" (211–840) ut fra hovedgruppen som samlet utgjør det største arealet. Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.

INDUSTRI OG LAGER

Industribygning
211 Fabrikkbygning
212 Verkstedsbygning
214 Bygning for renseanlegg
216 Bygning for vannforsyning
219 Annen indusribygning *

Energiforsyningsbygning
221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning
231 Lagerhall
232 Kjøle- og fryselager
233 Silobygning
239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning
241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
243 Veksthus
244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
245 Naust/redskapshus for fiske
248 Annen fiskeri- og fangstbygning
249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING

Kontorbygning
311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
312 Bankbygning, posthus
313 Mediabygning
319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning
321 Kjøpesenter, varehus
322 Butikk/forretningsbygning
323 Bensinstasjon
329 Annen forretningsbygning *
330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON

Ekspedisjonsbygning, terminal
411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
412 Jernbane- og T-banestasjon
415 Godsterminal
416 Postterminal
419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning
429 Telekommunikasjonsbygning

Garasje- og hangarbygning
431 Parkeringshus
439 Annen garasje/-hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning
441 Trafikktilsynsbygning *
449 Annen veg- og biltilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT

Hotellbygning
511 Hotellbygning
512 Motellbygning
519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting
521 Hospits, pensjonat
522 Vandrer-/feriehjem
523 Appartement
524 Camping/utleiehytte
529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning
531 Restaurantbygning, kafébygning
532 Sentralkjøkken, kantinebygning
533 Gatekjøkken, kioskbygning
539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING

Skolebygning
611 Lekepark
612 Barnehage
613 Barneskole
614 Ungdomsskole
615 Kombinert barne- ungdomsskole
616 Videregående skole
619 Annen skolebygning *

Universitets-, høgskole og forskningsbygning
621 Universitet/høgskole m/auditorium, lesesal mv.
623 Laboratoriebygning
629 Annen universitets-, høgskole og forskningsbygning *

Museums- og biblioteksbygning
641 Museum, kunstgalleri
642 Bibliotek/mediatek
643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
649 Annen museums-/biblioteksbygning *

*) eller bygning som har nær tilknytning til/ tjener slike bygninger

Idrettsbygning
651 Idrettshall
652 Ishall
653 Svømmehall
654 Tribune og idrettsgarderobe
655 Helsestudio
659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus
661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning
662 Samfunnshus, grendehus
663 Diskotek
669 Annet kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter
671 Kirke, kapell
672 Bedehus, menighetshus
673 Krematorium/gravkapell/bårehus
674 Synagoge, moske
675 Kloster
679 Annen bygning for relilgiøse aktiviteter *

HELSE

Sykehus
719 Sykehus *

Sykehjem
721 Sykehjem
722 Bo- og behandlingssenter
723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
729 Annet sykehjem *

Primærhelsebygning
731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt
732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.

Fengselsbygning
819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning
821 Politistasjon
822 Brannstasjon, ambulansestasjon
823 Fyrstasjon, losstasjon
824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
825 Tilfluktsrom/bunker
829 Annen beredskapsbygning *
830 Monument
840 Offentlig toalett

Vedlegg
G- 1-2

Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig

Pbl § 20-3 og SAK § 6-8

Kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig, dersom personen sannsynliggjør at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Søknaden gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Eiendom/ byggested	56	58					Fauske
	Adresse: Bjørkåsveien 10				Postnr. 8215	Poststed: Valnesfjord	

Omfang av selvbyggeransvar

Søker du om selvbyggeransvar for alle funksjoner og ansvarsområder i tiltaket? [X] Ja [ ] Nei

Hvis nei, angi nedenfor hvilke deler av tiltaket det søkes om ansvar for.

[ ] Søker

[ ] Prosjekterende

Ansvarsområde (prosjektering) Opplysningene overføres til gjenomføringsplan, kolonne 2)	Tiltaks-klasse, kolonne 3)	Egenerklæring for prosjektering leveres til ansvarlig søker. Benytt blankett 5187.
	1	
	1	
	1	

[ ] Utførende

Ansvarsområde (utførelse) Opplysningene overføres til gjennomføringsplan, kolonne 2)	Tiltaks-klasse, kolonne 3)	Egenerklæring for utførelse leveres til ansvarlig søker. Benytt blankett 5187.
	1	
	1	
	1	

Kompetanse

Jeg kan sannsynliggjøre nødvendig kompetanse ved

[ ] Egen utdannelse og/eller praksis (kurs)

[✓] Bruk av medhjelpers utdannelse og/eller praksis

[✓] Bruk av innleid foretak

Erklæring og underskrift

Jeg er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Jeg erklærer at tiltaket vil bli gjennomført iht. plan- og bygningsloven, herunder byggteknisk forskrift (TEK10).

Selvbygger (tiltakshaver)

Navn: LILL ANITA LØKÅS / JAN SKOGLUND			
Adresse: BJØRKÅSVEIEN 10	Postnr. 8215	Poststed: VALNESFJORD	
E-post: jan_karev@hotmail.com		Telefon	Mobiltelefon: 95934680
Dato: 4/4-17	Underskrift: Lill Anita Løkås Jan Skoglund.		

VEDLEGG
G- 2-2

SØKNAD OM PERSONLIG ANSVARSRETT SOM SELVBYGGER AV EGEN GARASJE / UTEBOD / VERKSTED

GJENNOMFØRINGSPLAN:

Jeg Jan Skoglund, søker herved om personlig ansvarsrett som selvbygger av egen garasje / utebod / verksted.

Jeg har selv ingen utdannelse innen tømrerfaget. Men har med hjelp av min bror Bjørn Egil Skoglund som er tømrer av yrke, renovert egen bolig og bygget to stk tilbygg.

Dagens bygning består av flere bygg som er bygget sammen opp gjennom årene.

Først ønsker vi å rive den største delen av dagens bygg og la den delen lengst til høyre (se tegning) stå igjen for å bevare litt lagringsplass i byggetiden.
Når ny garasje / verksted er ferdig bygget ønsker vi å rive det siste bygget, for så å isolere og rette av grunn og bygge nytt.
Dette bygget setter vi opp uten byggfirma.

Grunnarbeidet utføres av Roger Løkås som er maskinfører, med hjelp av meg og Bjørn Egil.
Det må isoleres og fylles på med noe masse for å rette av tomten før forskaling og støping kan igangsettes.
Det er også noe fjell lengst til venstre av dagens bygning, som kan medføre at vi må trekke den nye bygningen litt lengre mot høyre (som vist på tegning). Dette vet vi ikke før eksisterende bygg er revet. Kan hende det blir regulert inn med fyllmasse og støp.

Om bygget skulle bli nærmere enn 8m fra bolig, som et resultat av at vi får problemer med berg/ fjell, blir det montert branngips i garasje.

Det skal støpes gulv i garasjen, dette kommer til å bli gjort av Nordland Betong.
Vi murer selv opp grunnmur og gjør dette klart til byggfirma.

Vi leier inn byggfirmaet: 3 Bygg Tverlandet v/ Dag Rune Olsen, til å bygge garasjen.
Takstoler blir dimensjonert og bestilt fra Medby på Rognan, eventuelt dimensjonert og bygget på stedet av byggfirmaet.
Porter blir trolig montert av leverandør.

JAN SKOGLUND

Vedlegg nr.
C – 2

2/2

Nullstill

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)
Pbl § 21-3

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed
56	58			Bjørkåsveien 10	8215	Valnesfjord

Eier/fester	Kommune
Lill Anita Løkås / Jan Skoglund	Fauske

Det varsles herved om

- [X] Nybygg
- [ ] Anlegg
- [ ] Endring av fasade
- [X] Riving
- [ ] Påbygg/tilbygg
- [ ] Skilt/reklame
- [ ] Innhegning mot veg
- [ ] Bruksendring
- [ ] Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg
- [ ] Antennesystem
- [ ] Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste
- [ ] Annet

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

- [ ] Plan- og bygningsloven med forskrifter
- [ ] Kommunale vedtekter
- [ ] Arealplaner
- [ ] Vegloven

Vedlegg nr. B –

Arealdisponering

Sett kryss for gjeldende plan

- [X] Arealdel av kommuneplan
- [ ] Reguleringsplan
- [ ] Bebyggelsesplan

Navn på plan

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

SE VEDLEGG!

Vedlegg nr. Q – 1-1

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltakshaver

Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
Jan Skoglund	jan_karev@hotmail.com		95934680

Søknaden kan ses på hjemmeside:
(ikke obligatorisk):

Merknader sendes til

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.
Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

Navn	Postadresse
Jan Skoglund	Bjørkåsveien 10
Postnr. / Poststed	E-post
8215 Valnesfjord	jan_karev@hotmail.com

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	—	[ ]
Situasjonsplan	D	1 — 1	[ ]
Tegninger snitt, fasade	E	1 — 9	[ ]
Andre vedlegg	Q	1 — 1	[ ]

Underskrift

Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere.
Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.

Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
Fauske	5/4-17	Lill Anita Løkås Jan Skoglund
		Gjentas med blokkbokstaver: LILL ANITA LØKÅS / JAN SKOGLUND

Vedlegg	Side	- av
C - 1	1	2

Nullstill

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarselet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Eiendom/ byggested	56	58					Fauske
	Adresse: Bjørkåsveien 10				Postnr.: 8215	Poststed: Valnesfjord	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr. 56	Bnr. 17	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn: Roger Løkås		Dato sendt e-post
Adresse: Bjørkåsveien 12				Adresse: Bjørkåsveien 12		Kvittering vedlegges
Postnr. 8215	Poststed: Valnesfjord			Postnr. 8215	Poststed: Valnesfjord	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for: [X] mottatt varsel	Dato: 04.04-17	Sign.: Roger Løkås		Personlig kvittering for: [X] samtykke til tiltaket	Dato: 04.04-17	Sign.: Roger Løkås

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr. 56	Bnr. 35	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn: Lillian Løkås		Dato sendt e-post
Adresse: Løkåsveien 9				Adresse: Løkåsveien 9		Kvittering vedlegges
Postnr. 8215	Poststed: Valnesfjord			Postnr. 8215	Poststed: Valnesfjord	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for: [X] mottatt varsel	Dato: 4/4-17	Sign.: Lillian Løkås		Personlig kvittering for: [X] samtykke til tiltaket	Dato: 4/4-17	Sign.: Lillian Løkås

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr. 56	Bnr. 57	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn: Turid Løkås Sigurdsen		Dato sendt e-post
Adresse: Bjørkåsveien				Adresse: Trivselsveien 199		Kvittering vedlegges
Postnr. 8215	Poststed: Valnesfjord			Postnr. 8215	Poststed: Valnesfjord	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for: [ ] mottatt varsel	Dato: 05.04.17	Sign.: Turid Løkås Sigurdsen		Personlig kvittering for: [ ] samtykke til tiltaket	Dato:	Sign.:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr. 56	Bnr. 20	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn: Per Arild Løkås		Dato sendt e-post
Adresse: Løkåsveien 11				Adresse: Løkåsveien 11		Kvittering vedlegges
Postnr. 8215	Poststed: Valnesfjord			Postnr. 8215	Poststed: Valnesfjord	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for: [X] mottatt varsel	Dato: 4/4-17	Sign.: Per Løkås		Personlig kvittering for: [X] samtykke til tiltaket	Dato: 4/4-17	Sign.: Per Løkås

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for: [ ] mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for: [ ] samtykke til tiltaket	Dato	Sign.

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.

Per Arild Løkås

Avstandserklæring / Nabosamtykke

Undertegnede eier/fester av gnr 56 bnr 20 fnr_____ snr___

har ingen innvendinger til at tiltakshaver LILL ANITA LØKÅS / JAN SKOGLUND
navn

på eiendommen gnr 56 bnr 58 fnr_____ snr___

oppfører et/en GARASJE / UTEBOD / VERKSTED

i en minsteavstand av 1 Meter meter fra vår felles grense i samsvar

med byggesøknad, datert 4/4-17

Vilkår for avtalen (Kan tinglyses på eiendommen som en heftelse)

☒ Jeg er inneforstått med at gjennomføring av byggetiltak som påtenkt kan medføre begrensninger for evt. senere ønske om utnyttelse av egen eiendom.

☒ Jeg forutsetter at evt. branntekniske tiltak blir utført på foreliggende prosjekt slik at det ikke senere blir begrensninger for utnyttelse av egen eiendom, ut over det som følger direkte av begrensningene i bygningsloven.

☐ **Annet:**_____

Løkås — *Sted*

4/4-17 — *Dato*

Per Arild Løkås.
signatur (av alle hjemmelshavere på aktuell eiendom)

Plan- og bygningsloven § 29-4. *Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense*

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom byggverk, beregningsmåten for høyde, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i andre ledd bokstav b, gis ved forskrift.

I kraft 1 juli 2010, se § 34-3.
Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 25 juni 2010 nr. 48.

Veiledning til deg som vil gi samtykke etter plan og bygningsloven(pbl) § 29-4,3.ledd bokstav a.

Først av alt er det viktig å være klar over at man aldri er forpliktet til å gi samtykke som nevnt i plan og bygningsloven(pbl) §29-4,3.ledd bokstav a.
Dette er et samtykke man gir av fri vilje.

Videre er det viktig å tenke på at et samtykke som nevdt kan få konsekvenser for hvilken frihet man har i forhold til senere byggetiltak på egen eiendom.

Hovedregelen er at det alltid skal være en avstand til nabogrense på 4 meter.
Dette innebærer i praksis at det alltid skal være minimum 8 meter mellom bygninger til naboeiendommer.
Forskriftsmessig brannsikring kan redusere dette avstandskravet.

Avstandskravet gjelder ikke for enkelte typer mindre bygninger som ikke er til beboelse.
Servicetorget kan være behjelpelig med nærmere informasjon om dette.

Den som gir samtykke, kan knytte vilkår til samtykket.

Avtaler som inngås bør være klare og tydelige og kan tinglyses på begge eiendommers grunnboksblad.
Dette vil kunne motvirke senere tvil og diskusjon om samtykkets innhold mellom partene.

Vedlagt følger et forslag til samtykke etter plan og bygningsloven(pbl) § 29-4, 3.ledd bokstav a.
Det kan understrekes imidlertid at dette kun er et eksempel til illustrasjon.

Lillian Løkås

Avstandserklæring / Nabosamtykke

Undertegnede eier/fester av gnr 56 bnr 35 fnr _____ snr ___

har ingen innvendinger til at tiltakshaver LILL ANITA LØKÅS / JAN SKOGLUND
navn

på eiendommen gnr 56 bnr 58 fnr _____ snr ___

oppfører et/en GARASJE / UTEBOD / VERKSTED

i en minsteavstand av 1 METER meter fra vår felles grense i samsvar

med byggesøknad, datert 4/4-17

Vilkår for avtalen (Kan tinglyses på eiendommen som en heftelse)

☒ Jeg er inneforstått med at gjennomføring av byggetiltak som påtenkt kan medføre begrensninger for evt. senere ønske om utnyttelse av egen eiendom.

☒ Jeg forutsetter at evt. branntekniske tiltak blir utført på foreliggende prosjekt slik at det ikke senere blir begrensninger for utnyttelse av egen eiendom, ut over det som følger direkte av begrensningene i bygningsloven.

☐ **Annet:** _____

Løkås
Sted

4/4-17
Dato

Lillian Løkås
signatur (av alle hjemmelshavere på aktuell eiendom)

Plan- og bygningsloven § 29-4. *Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense*

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom byggverk, beregningsmåten for høyde, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i andre ledd bokstav b, gis ved forskrift.

I kraft 1 juli 2010, se § 34-3.
Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 25 juni 2010 nr. 48.

Veiledning til deg som vil gi samtykke etter plan og bygningsloven(pbl) § 29-4,3.ledd bokstav a.

Først av alt er det viktig å være klar over at man aldri er forpliktet til å gi samtykke som nevnt i plan og bygningsloven(pbl) §29-4,3.ledd bokstav a.
Dette er et samtykke man gir av fri vilje.

Videre er det viktig å tenke på at et samtykke som nevdt kan få konsekvenser for hvilken frihet man har i forhold til senere byggetiltak på egen eiendom.

Hovedregelen er at det alltid skal være en avstand til nabogrense på 4 meter.
Dette innebærer i praksis at det alltid skal være minimum 8 meter mellom bygninger til naboeiendommer.
Forskriftsmessig brannsikring kan redusere dette avstandskravet.

Avstandskravet gjelder ikke for enkelte typer mindre bygninger som ikke er til beboelse.
Servicetorget kan være behjelpelig med nærmere informasjon om dette.

Den som gir samtykke, kan knytte vilkår til samtykket.

Avtaler som inngås bør være klare og tydelige og kan tinglyses på begge eiendommers grunnboksblad.
Dette vil kunne motvirke senere tvil og diskusjon om samtykkets innhold mellom partene.

Vedlagt følger et forslag til samtykke etter plan og bygningsloven(pbl) § 29-4, 3.ledd bokstav a.
Det kan understrekes imidlertid at dette kun er et eksempel til illustrasjon.

VEDLEGG TIL NABOVARSEL

Riving av eksisterende garasje/ utebod/ verksted og bygging av ny garasje/ utebod/ verksted.

Bygning røstes slik at det blir likt med bolig.

Vedsjå rives og bygges opp igjen når garasje er ferdig, for å bevare litt lagringsplass i byggetiden.

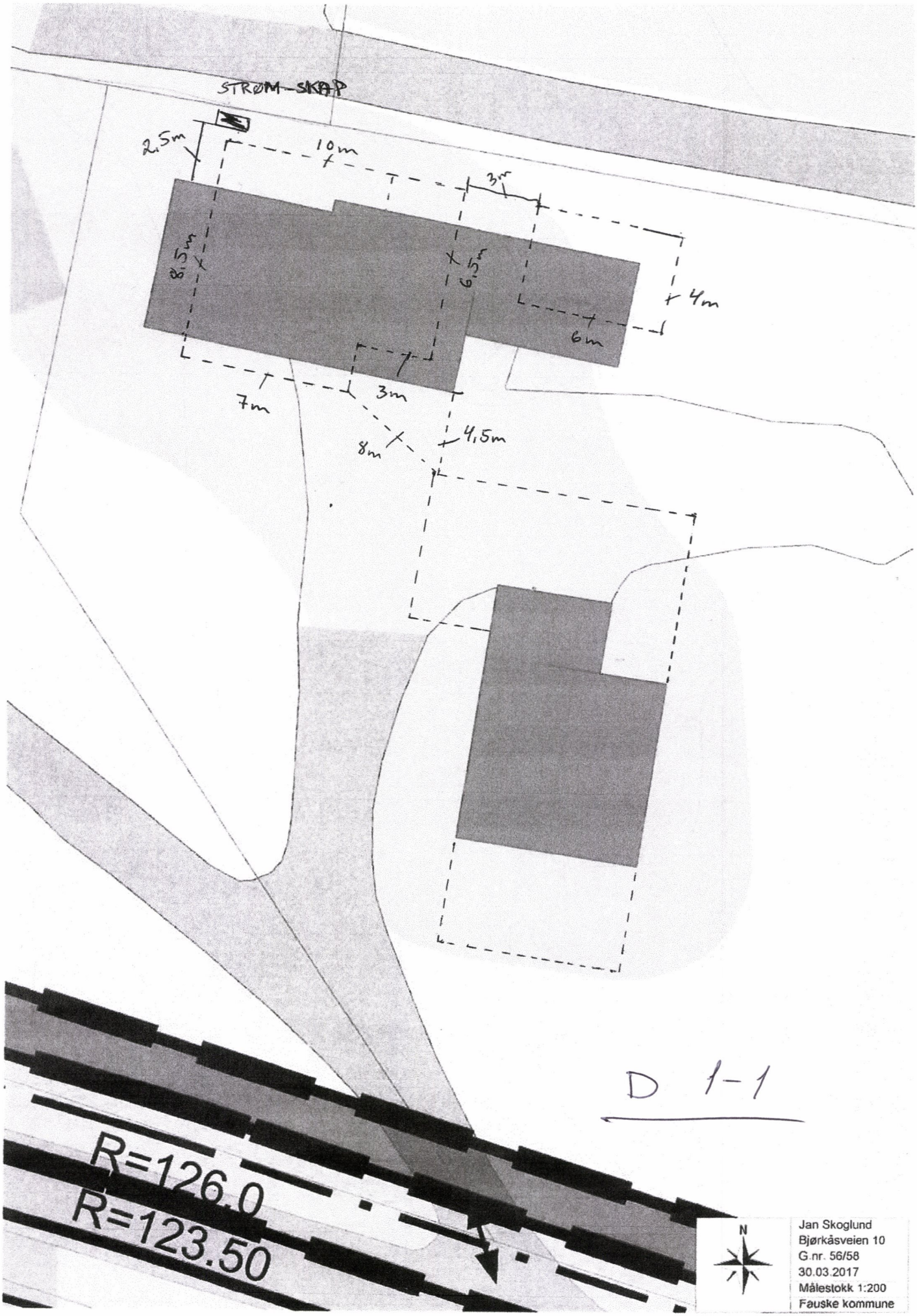
Bygning trekkes så langt bak som mulig. Ca 0,5m fra strøm skap som er plassert bak dagens bygning.

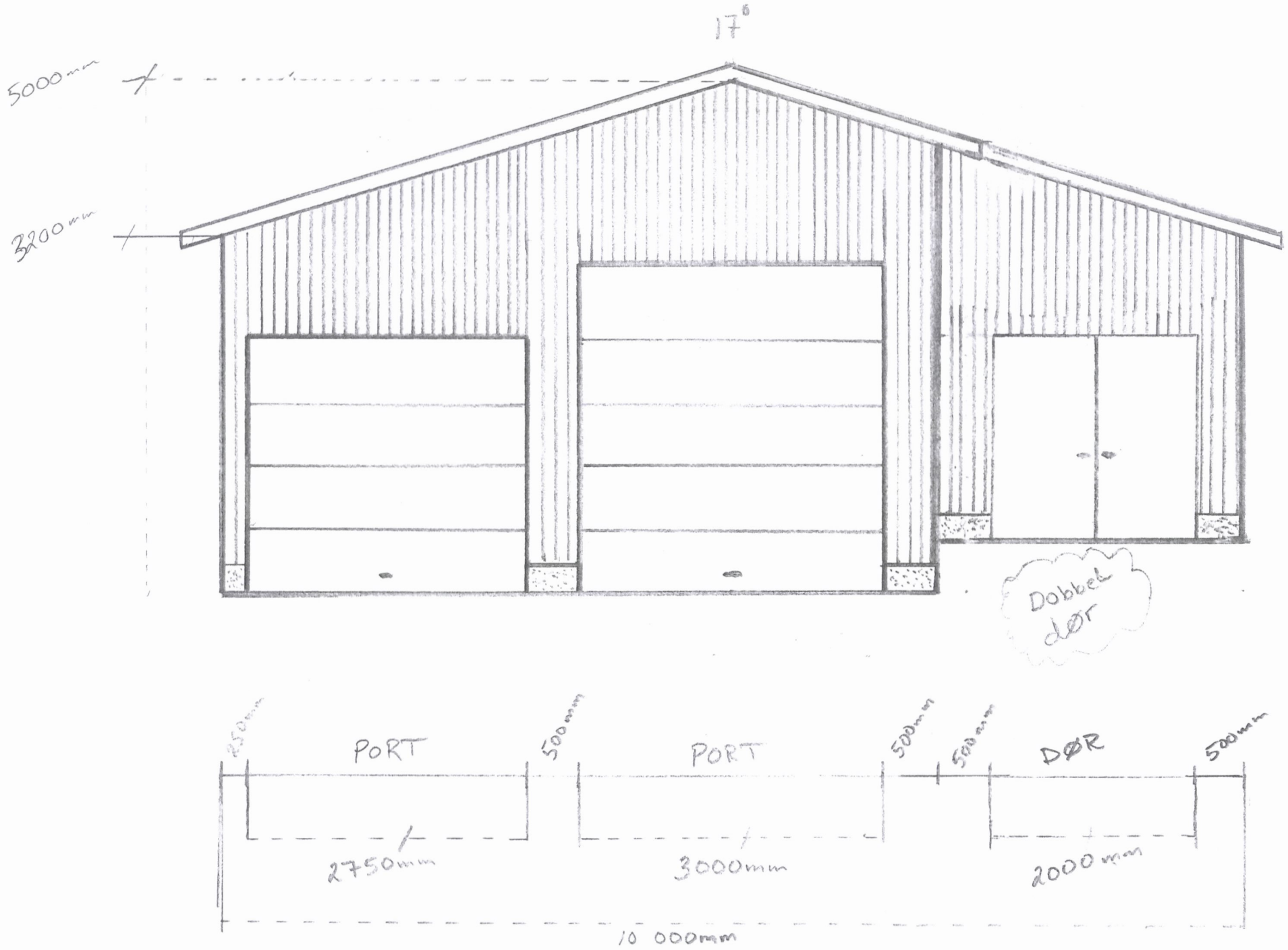
Pga at det er noe fjell lengst til venstre av dagens garasje, må muligens den nye garasjen trekkes litt ned mot høyre. Men dette vet vi ikke før eksisterende garasje er revet og vi får sjekket grunnen.

Det må isoleres og fylles på noe masse for å plannere den nye tomten. Og dette medfører selvsagt at grunnen kommer noe høyere enn den er i skrivende stund.

Skulle det vise seg at avstanden til bolig blir mindre enn 8m, blir det montert branngips i garasje.

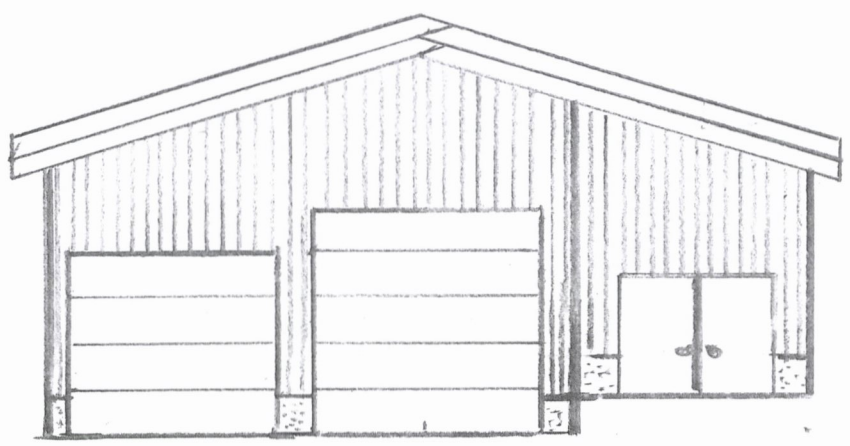
VEDLEGG: Q – 1-1

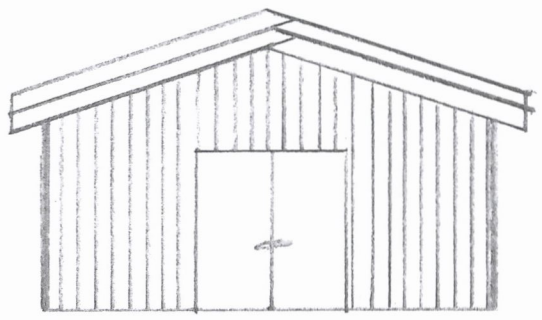

STRØM-SKAP
2,5m
10m
3m
8,5m
6,5m
4m
6m
7m
3m
8m
4,5m
D 1-1
R=126.0
R=123.50
N
Jan Skoglund
Bjørkåsveien 10
G.nr. 56/58
30.03.2017
Målestokk 1:200
Fauske kommune



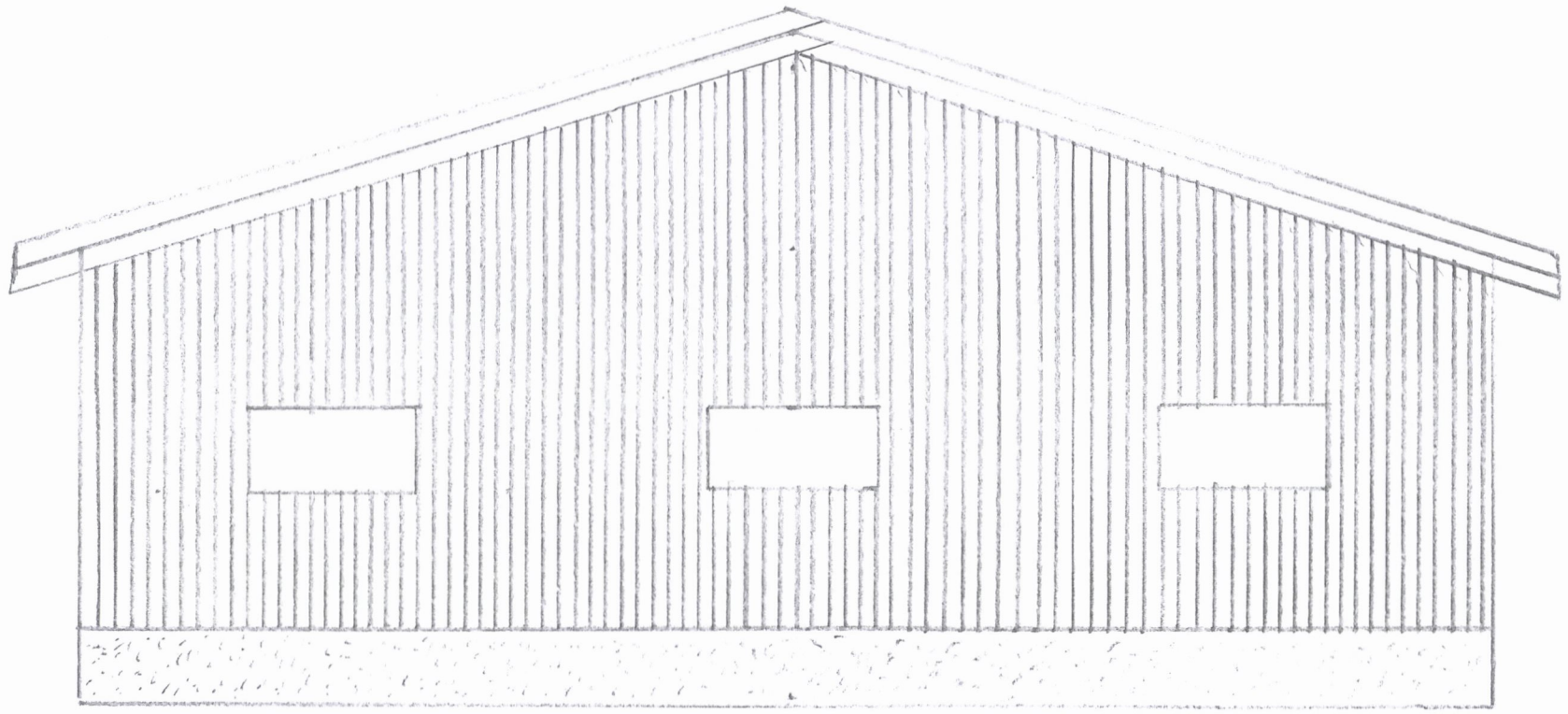
1:50

Fasade : SØR





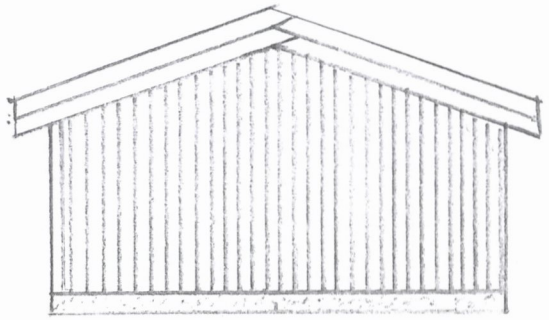
Fasade: SØR.



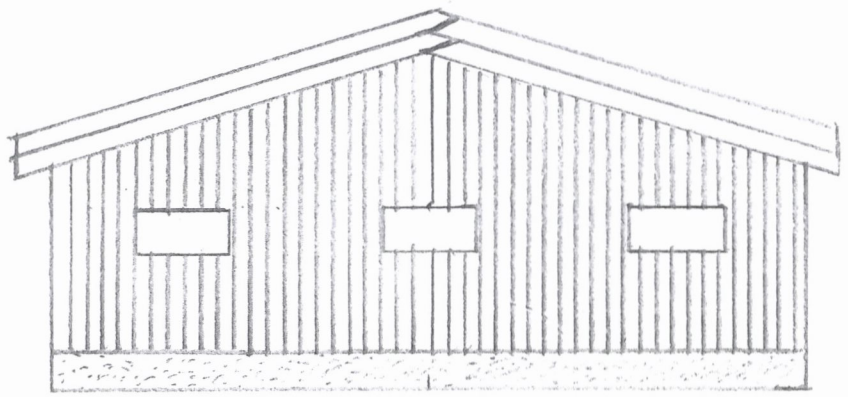
10 000 mm

1:50

Fasade NORD



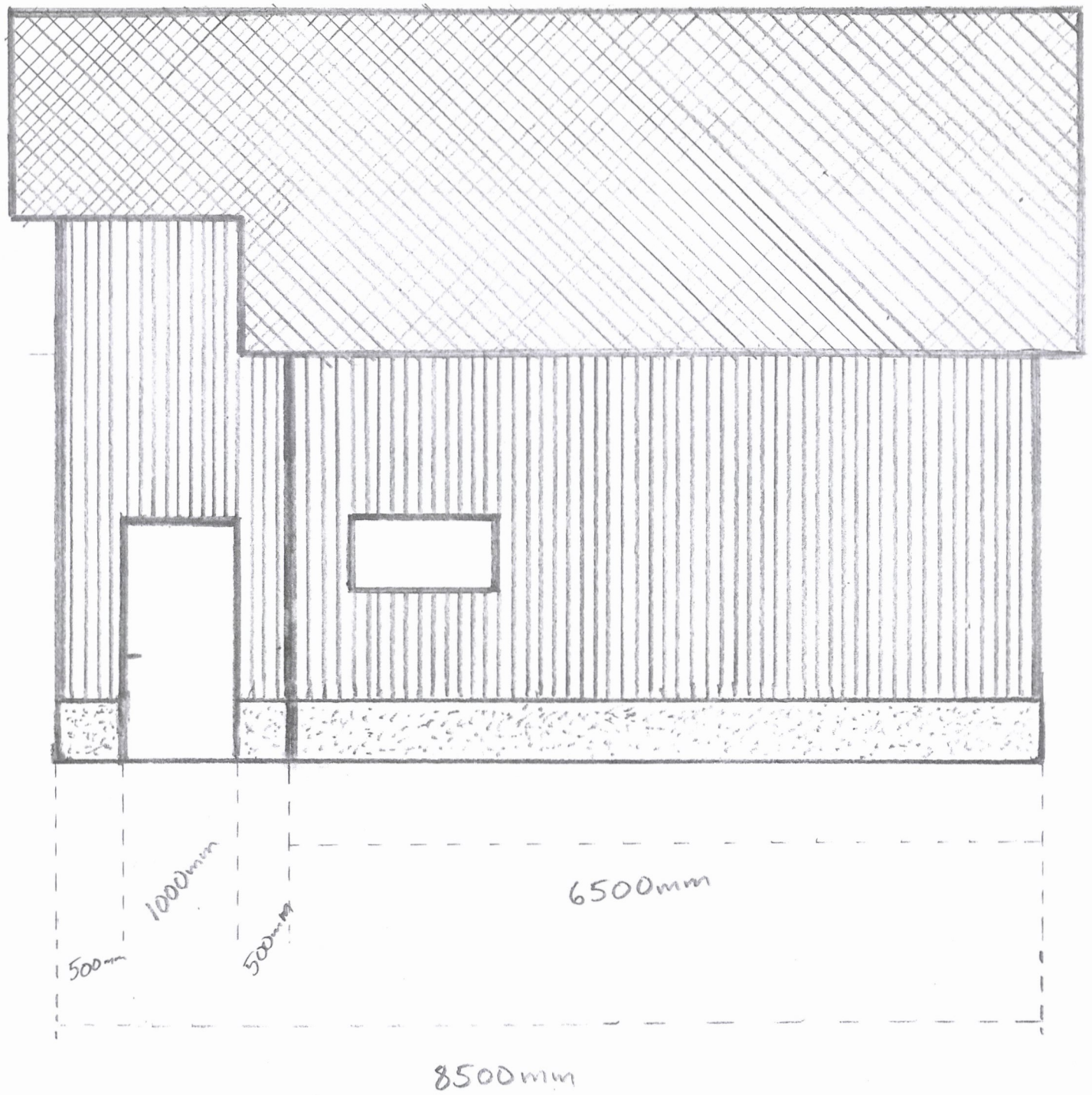
6000mm



10 000mm

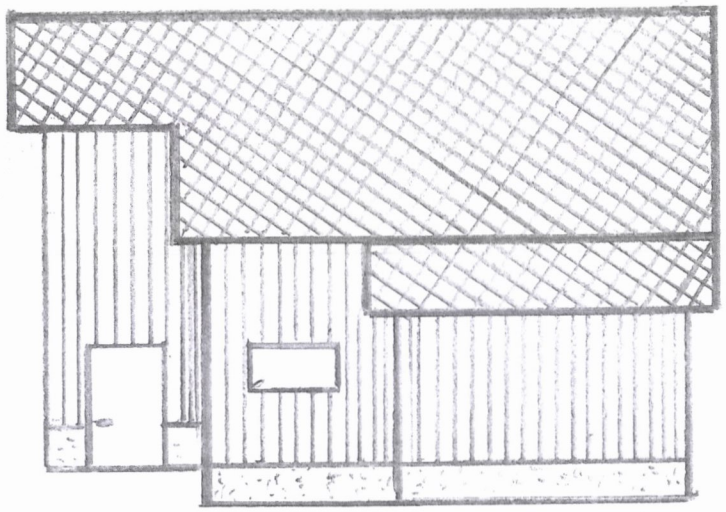
1:100

Facade NORD

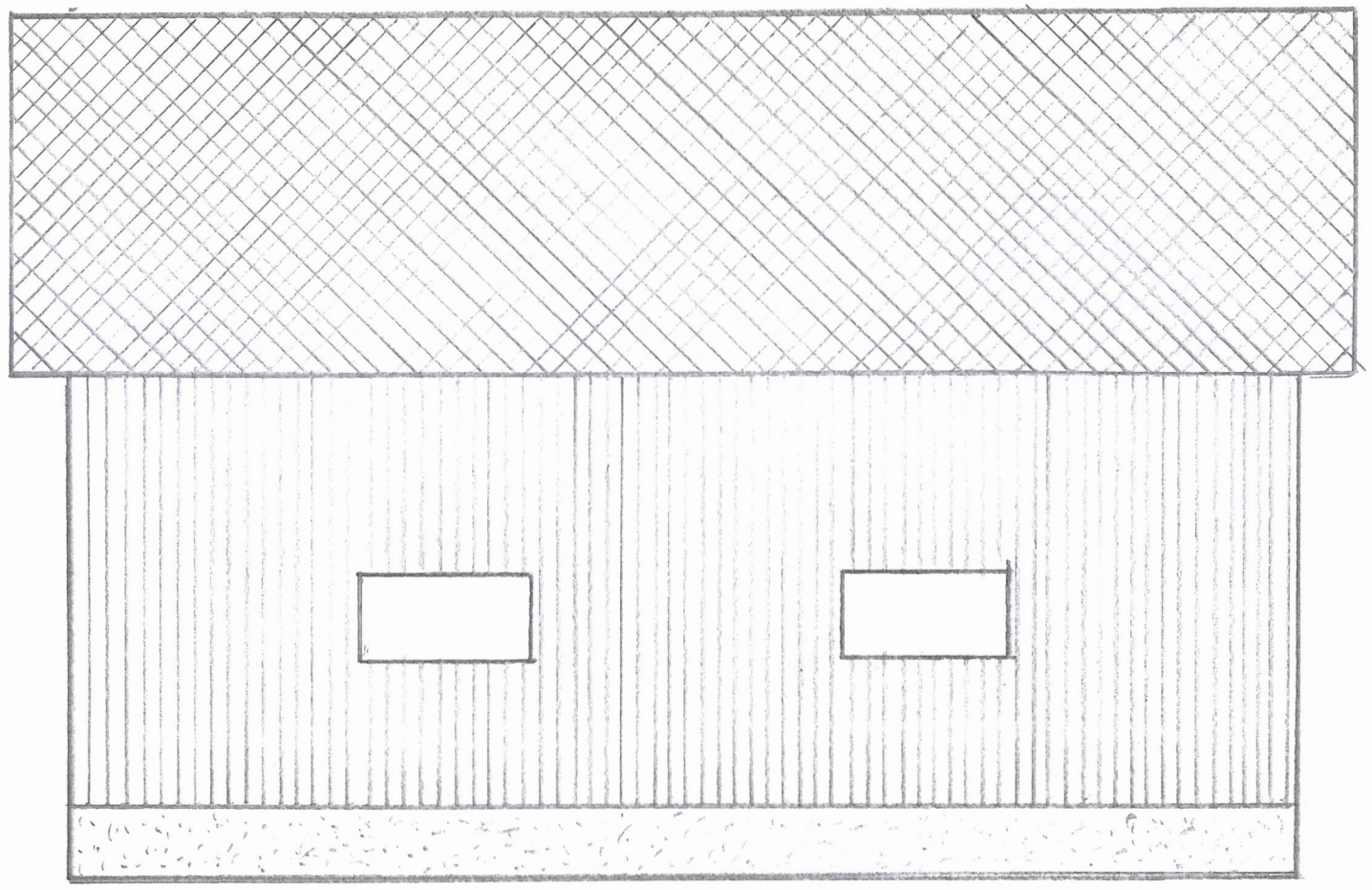


1:50

Fasade: ØST



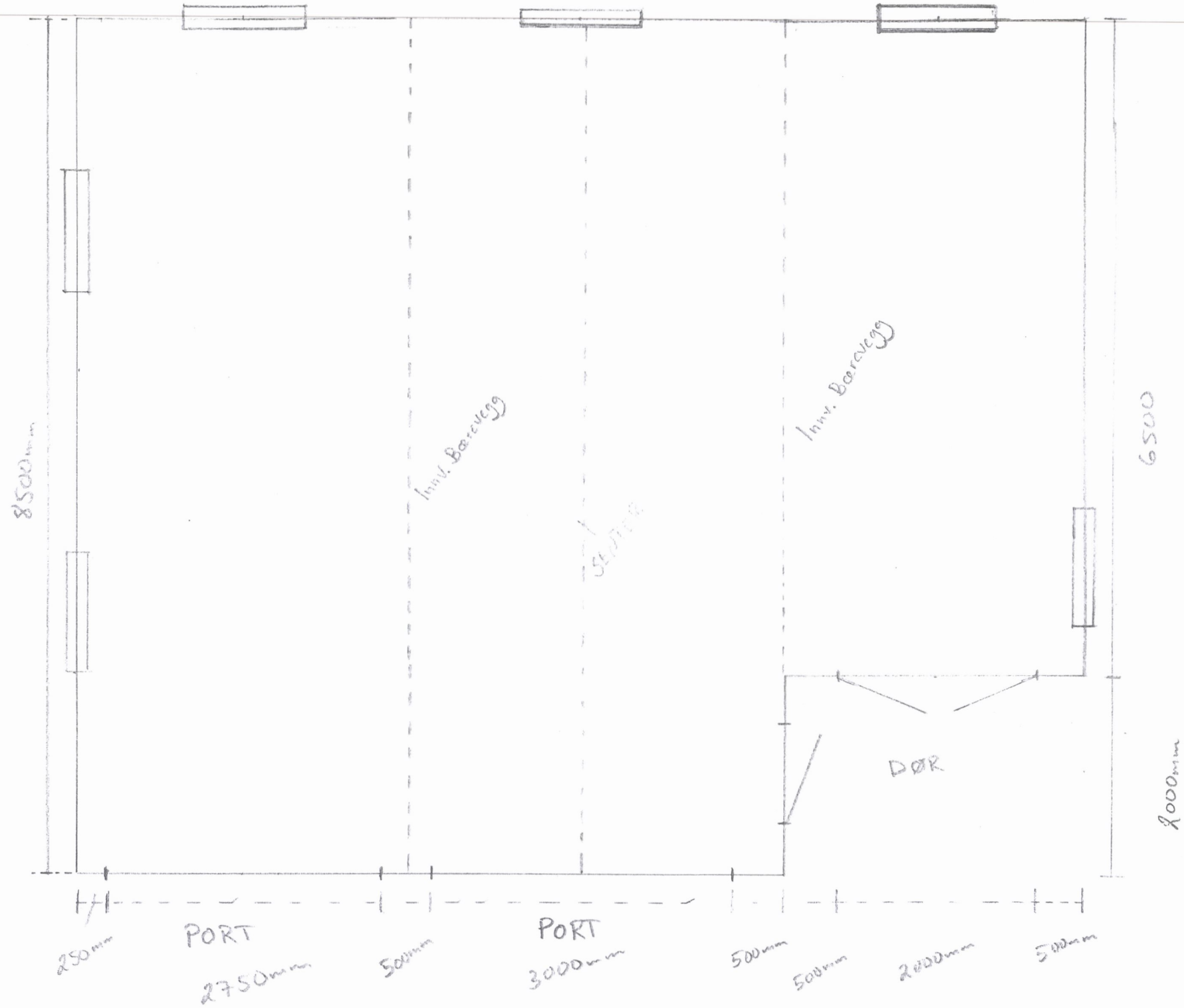
Fasade: ØST



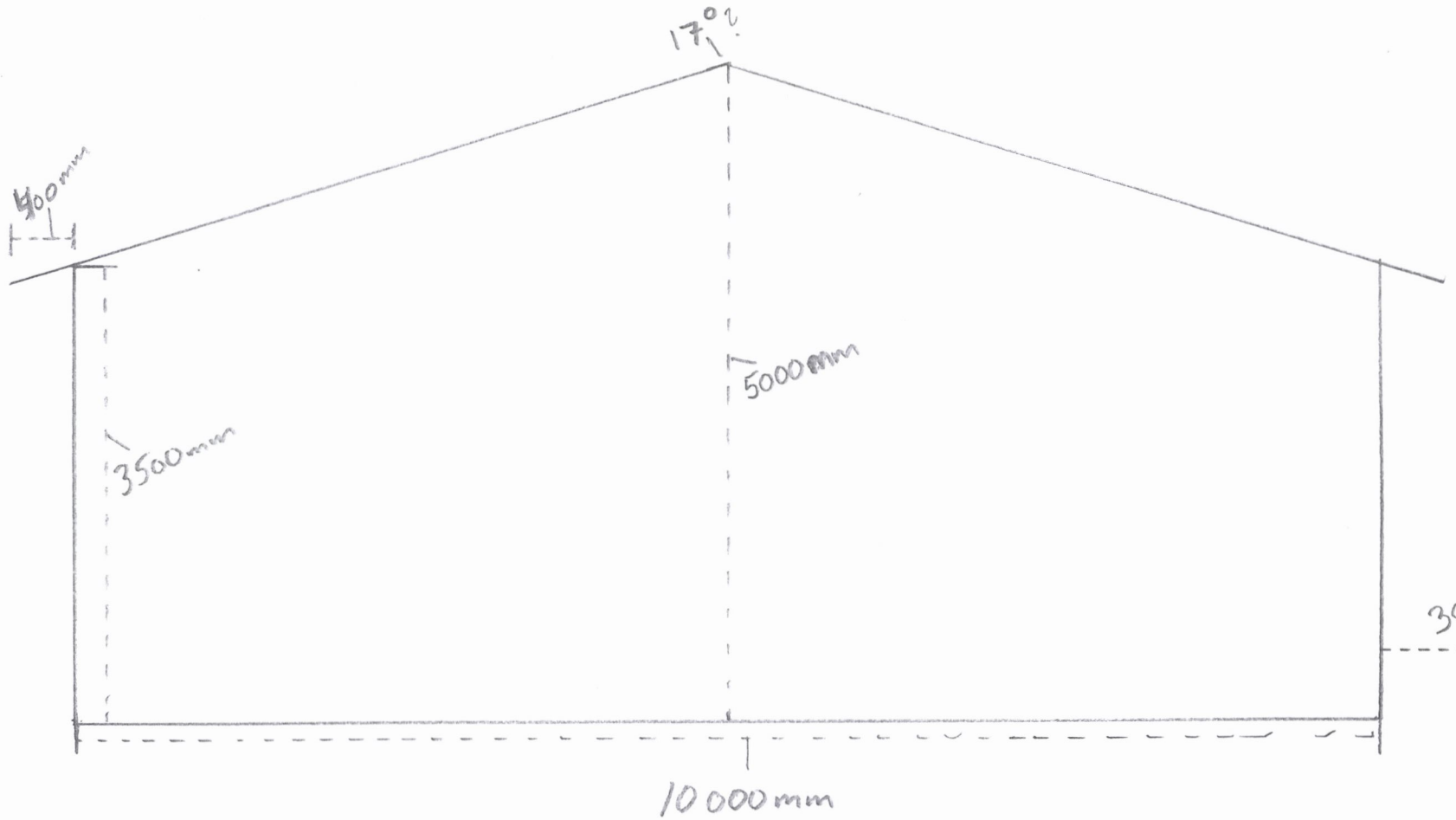
8500mm

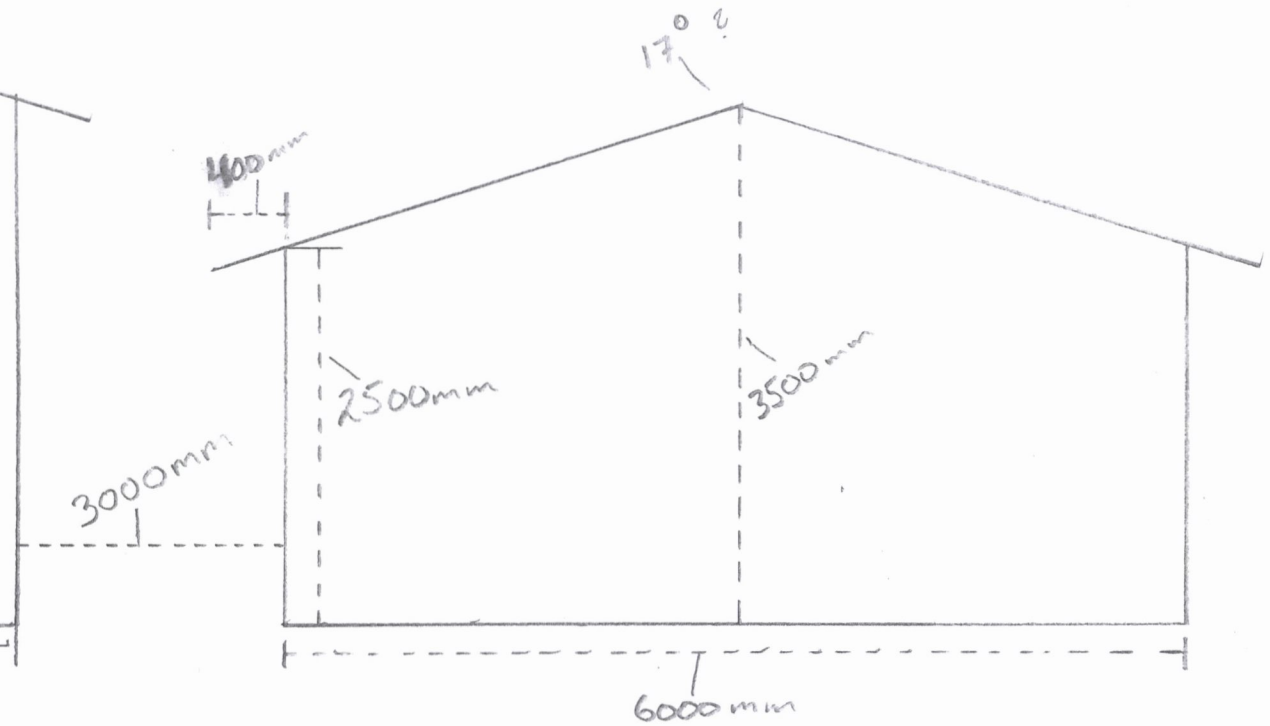
1:50

Fasade: Vest


8500mm
Innv. Bærevegg
Innv. Bærevegg
6500
DØR
8000mm
PORT
PORT
250mm
2750mm
500mm
3000mm
500mm
500mm
2000mm
500mm

4000mm
2000mm
2000mm
2000mm
6000mm


17° ?
400mm
3500mm
5000mm
10 000mm


17° ?
400mm
2500mm
3500mm
3000mm
6000mm

1:50

FAUSKE KOMMUNE

Enhet Plan/Utvikling

Dato: 07.06.2017
Vår ref.: 17/6698
Deres ref.:
Saksb.: Kristine Rønning Fjellbakk

Lill Anita Løkås/Jan Skoglund
Bjørkåsveien 10
8215 VALNESFJORD

ADMINISTRATIVT VEDTAK

56/58 - Lill Anita Løkås/Jan Skoglund - Avslag på søknad om tillatelse til tiltak, garasje/utebod/verksted, Bjørkåsveien 10, Valnesfjord

Saksutredning:
Søknad er mottatt 05.04.17 Nabovarsel er utstedt 05.04.17, det er kommet inn naboklager pr. epost 21.04.17. Da klagen ble meldt inn, ble det opplyst om at saksbehandlertiden ble forlenget. Iht. FVL §31 kan klagen tas under behandling dersom det av særlig grunner er rimelig at klagen blir prøvd.

Lill Anita Løkås og Jon Skoglund søker om tillatelse til å oppføre nytt bygg, garasje/utebod/verksted samt riving av eksisterende bygg.

Tiltaket ligger i LNF– A område i Kommuneplanens arealdel, ett området som det ikke tillates andre tiltak enn de som er knyttet til stedbunden næring, jf. Plan og bygningslovens §20-4, nr.2 (§11-7 nr.5 ikrafttredelse 01.01.13)

Klager som er innkommet er:
1) Plassering og høyde iforhold til gnr. 56 og bnr. 57 må tegnes inn på et plankart. En beskrivelse som «litt ned mot høyre» og «grunnen kommer noe høyere enn den er i skrivende stund» er ikke presist nok.
2) I tegningsunderlaget varierer mønehøyden fra 5 til 6,5m. Maks mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng må oppgis.
3) Et verksted/garasje på 79m², ei takhøyde opp mot 6,5m en standard garasjeport og en «industriport» med høyde på ca 3,5m tyder på en verkstedaktivitet som er uforenelig med et boligområdet.
4) Bolighuset på bnr. 58 ligger ca 2m over terrenget på bnr. 57 og 17-18m fra tomtegrensen, og dagens garasje/vedsval ca 22m fra grensen. Ut fra tegning av fasade øst og slik dagens bolighus ligger, vil en nesten sammenhengende husrekke på ca 30m dominere utsikten mot vest og tar mye lys. Dette vil forringe verdien av de nærmeste tomtene, og kan ikke aksepteres.

Kommunens vurdering:
1) Tas til følge, målene skal være mer avklart og opplyst.
2) Mål på tegninger stemmer ikke overens. Korrekte tegninger/mål skal vedlegges søknaden.
3) Næringsvirksomhet er ikke tillatt i området og må ei forekomme.
4) Ett bygg i samme størrelsesorden som dagens vil, og må aksepters.

Klagen tas delvis til følge, jf. punkt 1-3.

Tiltaket er i et LNF-A område, og det vil ikke tillates mer liberale retningslinjer enn for området «spredt bebyggelse». En størrelsesorden av samme karakter som på stedet nå kan aksepteres basert på at det er ett erstatningsbygg. Verkstedsvirksomhet tillates ikke i angitt området. Bygget har en fremmedartet form som avviker fra boligbybyggelsen og strider mot god estetisk utforming, respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

VEDTAK:

Med bakgrunn i planbestemmelser fra kommuneplanens arealdel §3.1, og plan og bygningsloven §29-2, avslås søknad for oppføring av garasje/utebod/verksted på eiendommen Bjørkåsveien 10, Valnesfjord gnr.56. bnr,58.

Klagen fra nabo tas til følge jf. pkt. 1-3.

Med bakgrunn i plan og bygningsloven §20-1 e meddeles rivingstillatelse for eksistrende garasjeuthus bygn.nr: 188865046, Bjørkåsveien 10, Valnesfjord gnr.56. bnr.58 som omsøkt.
Rivingsavfall må leveres til godkjent avfallsmottak.

Søknad om ansvarsrett som selvbygger fra Jan Skoglund godkjennes jf. SAK10 6-8.

Vedtaket kan påklages, jfr. FVL § 28 med 3 ukers klagefrist fra vedtaket er gjort kjent for søker, jf. FVL § 29. Klagen må begrunnes og stiles til Fylkesmannen i Nordland, og sendes Fauske kommune, Plan/utvikling, postboks 93,8201 Fauske.

Med vennlig hilsen

Rune Reisænen
Enhetsleder Plan/Utvikling

Kristine Rønning Fjellbakk
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Kopi til
Turid Løkås Sigurdsen Trivselsveien 199 8215 VALNESFJORD

Fra: Jan Skoglund <jan_karev@hotmail.com>
Sendt: 25. april 2017 00:09
Til: Postmottak
Kopi: lill_anital@hotmail.com; Jan Skoglund
Emne: VS: Merknader til nabovarsel og klage i sak nr. 17/1354
Vedlegg: 20170423_204735.jpg

Sak nr. 17/1354

Merknader til klage fra grunneiere på Gnr. 56 Bnr. 57.
(se nederst i mailen)

Nabovarsel ble overlevert direkte til grunneierne den 05.04.17 og det ble signert for at nabovarsel var mottatt.
Klagen er oversendt til oss pr. epost den 21.04.17.
Dette er to dager etter at klagefristen er utgått. Og meg bekjent er dette med klagefrist nok så strengt. Overholdes ikke klagefristen skal klage ikke tas til følge.

Pkt. 1:
Plassering og høyde er tegnet inn på situasjonskart og snitt av fasade.

Pkt.2:
Mønehøyde er oppgitt på snitt. (5 meter til topp taksperre).

Pkt. 3:
Mønehøyden er oppgitt i snitt (5 meter). Grunnen til at det er tegnet inn en "industriport" er at vi ønsker å bygge en garasje som er stor nok til en campingvogn. Eller evt en bobil i fremtiden. Da er vi avhengige av en høy port. Det er IKKE tenkt noe verkstedaktivitet i denne garasjen. Vi har heller ingen utdanning som mekanikere, maskinfører e.l. som skulle tilsi denne type aktivitet.
Grunnen til at det står verksted i søknaden er at det er en gammel verkstedbenk i eksisterende garasje (som i garasjer flest). Garasjen kan bli brukt til mindre reparasjoner / vedlikehold av egne kjøretøy, sykler, plenklipper, dekkskifte etc. Altså ingen større verkstedaktivitet enn hva folk flest utøver i en garasje.

Pkt. 4:
Kan ikke se at klager mister noe utsikt eller lysforhold mot vest, da det er øvrig bebyggelse og skog bak vår garasje som er høyere (se vedlagt bilde).
Klager har heller ingen bebyggelse på sine tomter.
Den nye garasjen blir bygget på samme plass som eksisterende garasje.
Tiltaket vil forskjønne området og være mer til gagn for tiltakshaver og øvrige naboer enn til ulempe for klager.

Klagen bes derfor ikke tas til følge.

Mvh

Jan Skoglund og Lill Anita Løkås

Fra: Rolv Sigurdsen <rosigurd@online.no>
Sendt: 21. april 2017 20:05
Til: jan_karev@hotmail.com
Kopi: Reidun Brekke; Eva Løkås
Emne: Merknader til nabovarsel

Merknader til nabovarsel vedr. bygging av ny garasje, utebod og verksted. Gnr. 56 Bnr. 58

Vi har følgende merknader:

1. Plassering og høyde i forhold til G.nr. 56 Bnr. 57 må tegnes inn på et plankart.
   En beskrivelse som "litt ned mot høyre" og "grunnen kommer noe høyere enn den er i skrivende stund" er ikke presist nok.

2. I tegningsunderlaget varierer mønehøyden fra 5 til 6,5 meter. Maks mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng må oppgis.

3. Et verksted / garasje på 79 kvm, ei takhøyde opp mot 6,5 m, en standard garasjeport og en "industriport" med høyde ca. 3,5 meter, tyder på en verkstedaktivitet som er uforenelig med et boligområde.

4. Bolighuset på Bnr. 58 ligger ca. 2 m over terrenget på Bnr.57, og 17 -18 m fra tomtegrensen, og dagens garasje/vedsval ca 22 m. fra grensen.
   Ut i fra tegningen av fasade øst og slik dagens bolighus ligger, vil en nesten sammenhengende husrekke på ca. 30 meter dominere utsikten mot vest og ta mye lys. Dette vil forringe verdien av de nærmeste tomtene, og kan ikke aksepteres.

Reidun Brekke Eva Løkås Turid Løkås Sigurdsen

FAUSKE KOMMUNE

Enhet Plan/Utvikling

Dato: 09.06.2017
Vår ref.: 17/9190
Deres ref.:
Saksb.: Kristine Rønning Fjellbakk

Turid Løkås Sigurdsen
Trivselsveien 199
8215 VALNESFJORD

56/58 - Lill Anita Løkås / Jan Skoglund - Svarbrev på søknad om tilltatelse til tiltak - Bjørkåsveien 10, Valnesfjord

Vedlagt følger kopi av vedtak i denne saken.

Henvendelse om saken kan forøvrig rettes til saksbehandler. Det er en fordel om De ved henvendelsen kan oppgi journal postID, som er 17/9190.

Med vennlig hilsen

Kristine Rønning Fjellbakk
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Fylkesmannen i Nordland

8002 Bodø

Valnesfjord 30.06.2017

Lill Anita Løkås/Jan Skoglund – avslag på oppføring av garasje/bod på eiendommen gnr 56 bnr 58 i Fauske kommune. – klage

Undertegnede mottok brev datert 07.06. 2017 fra Fauske kommune hvor vi ble underrettet om at kommunen hadde fattet følgende administrativt vedtak i anledning søknad om riving av eksisterende garasjeuthus og oppføring av ny garasje/bod:

«Med bakgrunn i planbestemmelser fra kommunedelplanens arealdel §3.1 og plan og bygningsloven §29-2, avslåes søknad for oppføring av garasje/utebod/verksted på eiendommen Bjørkåsveien 10, Valnesfjord gnr 56 bnr 58

Klagen fra nabo tas til følge jfr. pkt 1-3

Med bakgrunn i plan og bygningsloven §20-1 e meddeles rivingstillatelse for eksisterende garasjeuthus bygn.nr. 188865046 Bjørkåsveien 10, Valnesfjord, gnr 56 bnr 58 som omsøkt Rivingsavfall må leveres til godkjent avfallsmottak

Søknad om ansvarsrett som selvbygger fra Jan Skoglund godkjennes jr. sak SAK10 6-8»

Herved påklages den del av vedtaket som omfatter avslaget på oppføring av garasje/utebod

I søknaden om byggetillatelse er angitt bruksformål garasje/utebod/verksted. Sistnevnte bruksformål er korrigert i e-mail fra Jan Skoglund til Fauske kommune datert 27. april d.å . Bruksformålet er således ikke å utnytte bygget til verksteddrift, men til garasje og utebod.

Nye ajourførte tegninger vedlegges. Eksisterende bygg erstattes med 2 frittstående bygg Høyde på byggene fremgår av tegningene. Høyde og størrelse på bygget er avpasset formålet med plass til bobil og eller campingvogn. Bebygget areal utgjør: Garasje 79 kvm, høyde 4,98 m. Bod,24 kvm, høyde 3,7 m

Bebygget areal i eksisterende bygg som vil bli revet utgjør, 103,99 kvm, høyde 4,5 m (fasade mot øst)

Diverse fotografier av eksisterende bygg vedlegges.

En forutsetning for riving av eksisterende bygg er at det gis tillatelse til oppføring av ny garasje/bod

Kommunedelplanens arealdel – LNF område.

Gnr. 56 bnr. 58 er i dag en byggetomt på ca 1,7 dekar, utskilt fra gnr 56 bnr 17 men bygningen var tidligere hovedhus på denne landbrukseiendom. I matrikkelen er bygningen oppført som enebolig. Det tidligere landbruksareal er utskilt fra eiendommen bnr 17, bla. .nr 57 som i dag er regulert til boligbebyggelse. Boligen ligger i et tettbebygget strøk og det vil derfor gjøres gjeldende at den del av kommeplanens arealdel som omfatter denne boligtomt er foreldet. Fra kommunen er det opplyst at kommuneplanens arealdel ved utløpet av 2017 vil være gjenstand for rullering. Det antas at det da vil finne sted en endring av planformålet.

Det vil derfor hevdes å være feil når kommunen har benyttet kommuneplanens arealdel som begrunnelse for avslaget på byggesøknaden. Under enhver omstendighet burde dispensasjon vært gitt.

Uavhengig av ovennevnte kommentarer til kommunedelplanens arealdel, presiseres om ovenfor nevnt at bygget som er søkt oppført ikke er tiltenkt næringsformål.

Ajourført situasjonskart vedlegges.

Som det fremgår av vedlagte erklæring fra eierne av naboeiendommen gnr. 56 bnr. 35 og 20 har disse samtykket i at byggene kan plasseres 1 m fra nabogrense. Hjørne på garasje nord/vest vil bli 1,5 m fra nabogrense.

Det kan ikke sees at det omsøkte bygg vil påføre naboeiendommen bnr 57 ulemper av betydning. I forhold til eksisterende bygg på eiendommen bnr 58 vil det gjøres gjeldende at det vil være en fordel for salg av boligtomter på bnr 57 at det gamle bygget rives og at det oppføres nytt bygg i samsvar med søknaden.

Vi ber om at klagen tas til følge og at vi gis tillatelse til oppføring av garasje/utebod i samsvar med søknaden om byggetillatelse til Fauske kommune.

Med hilsen

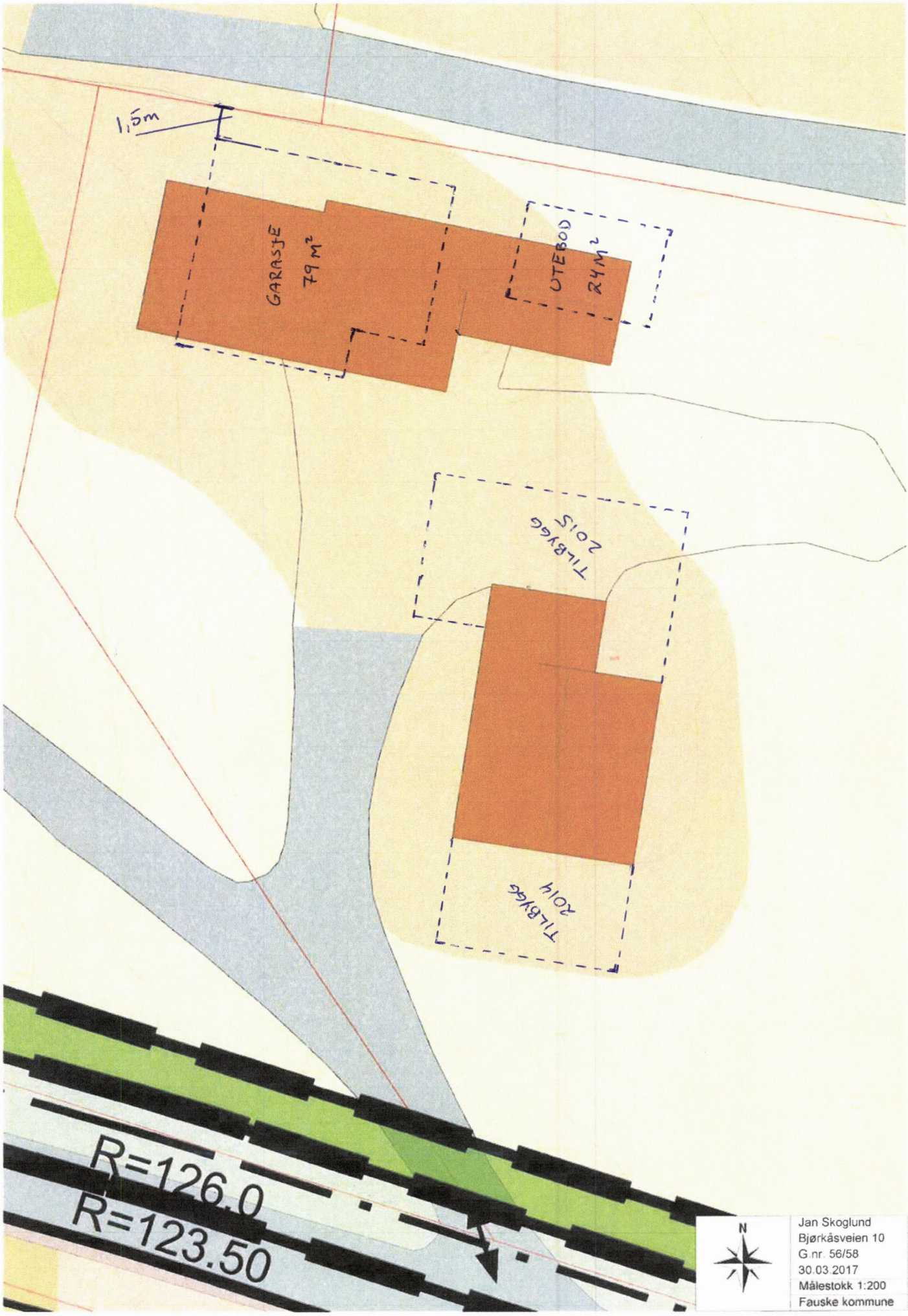
Lill Anita Løkås

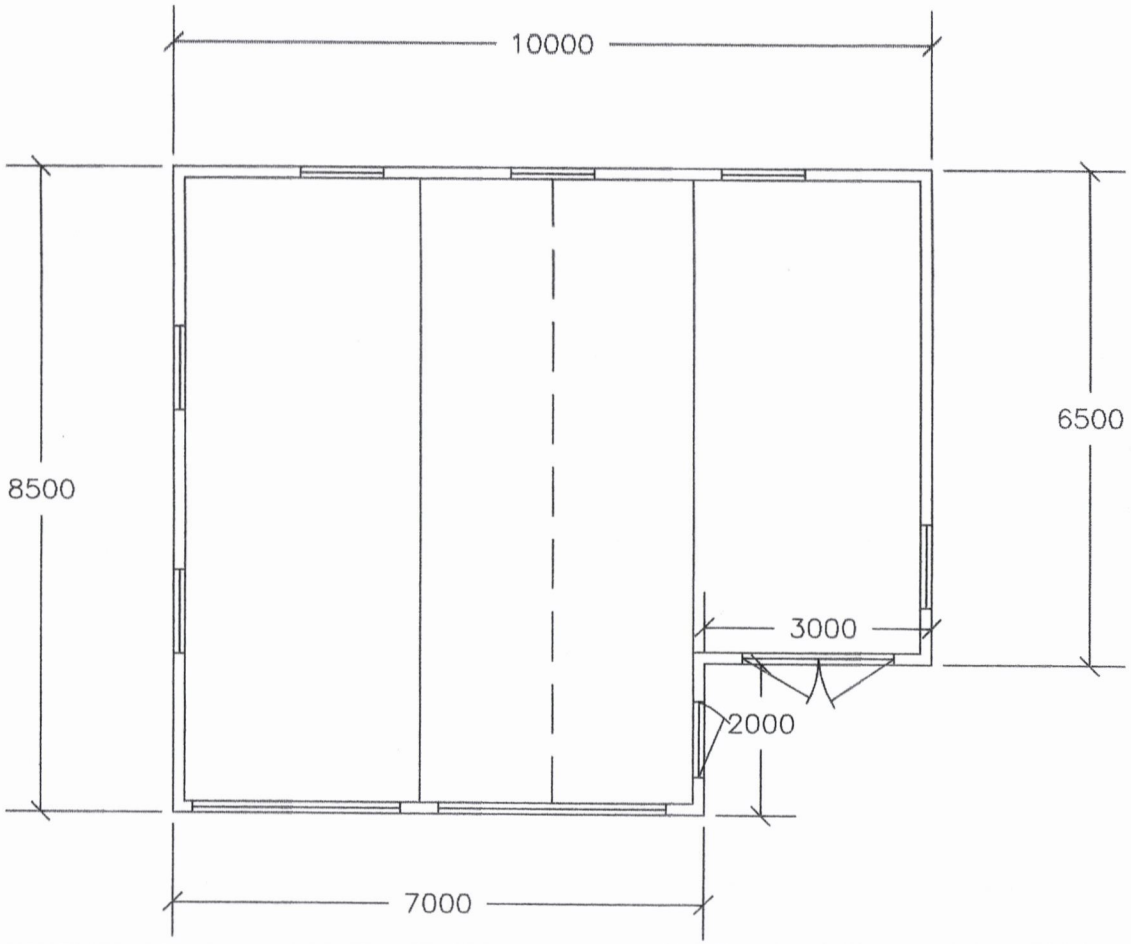
Lill Anita Løkås

Jan Skoglund

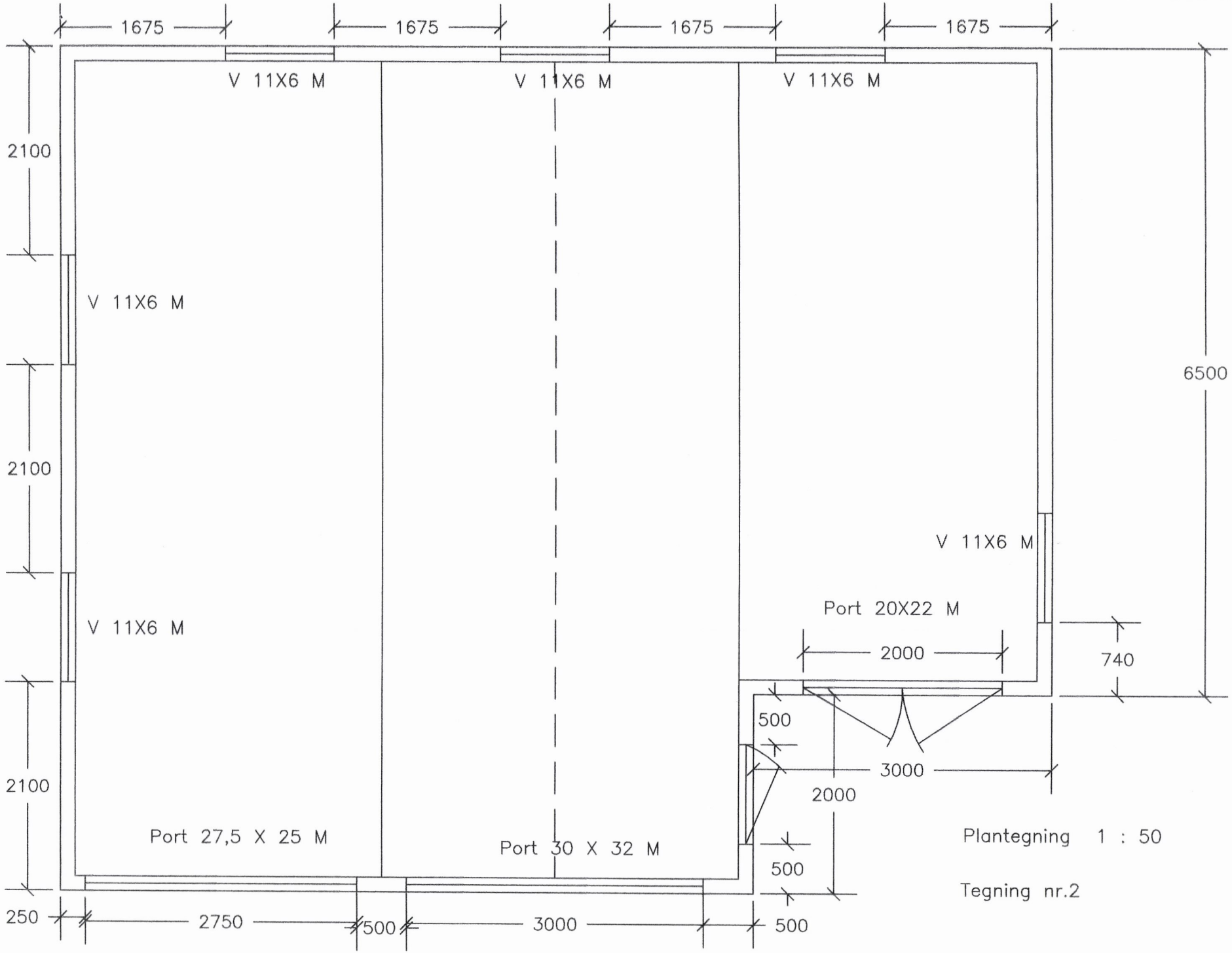
Jan Skoglund

REVIDERT SITUASJONSKART



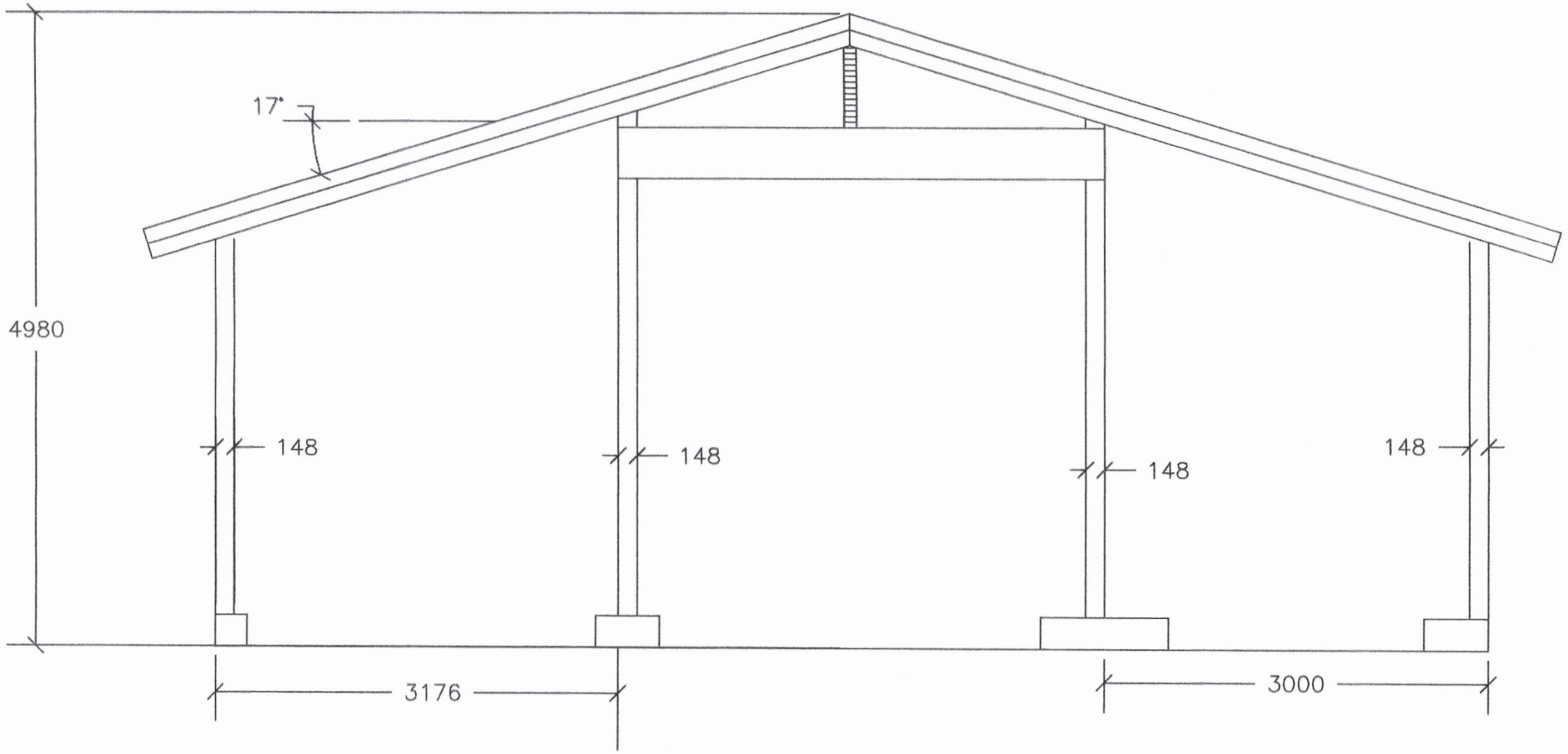


JanSkoglund Valnesfjord Plantegning Garasje	MÅLESTOKK 1:100	26.06.17
	TEGNING NR. 1	

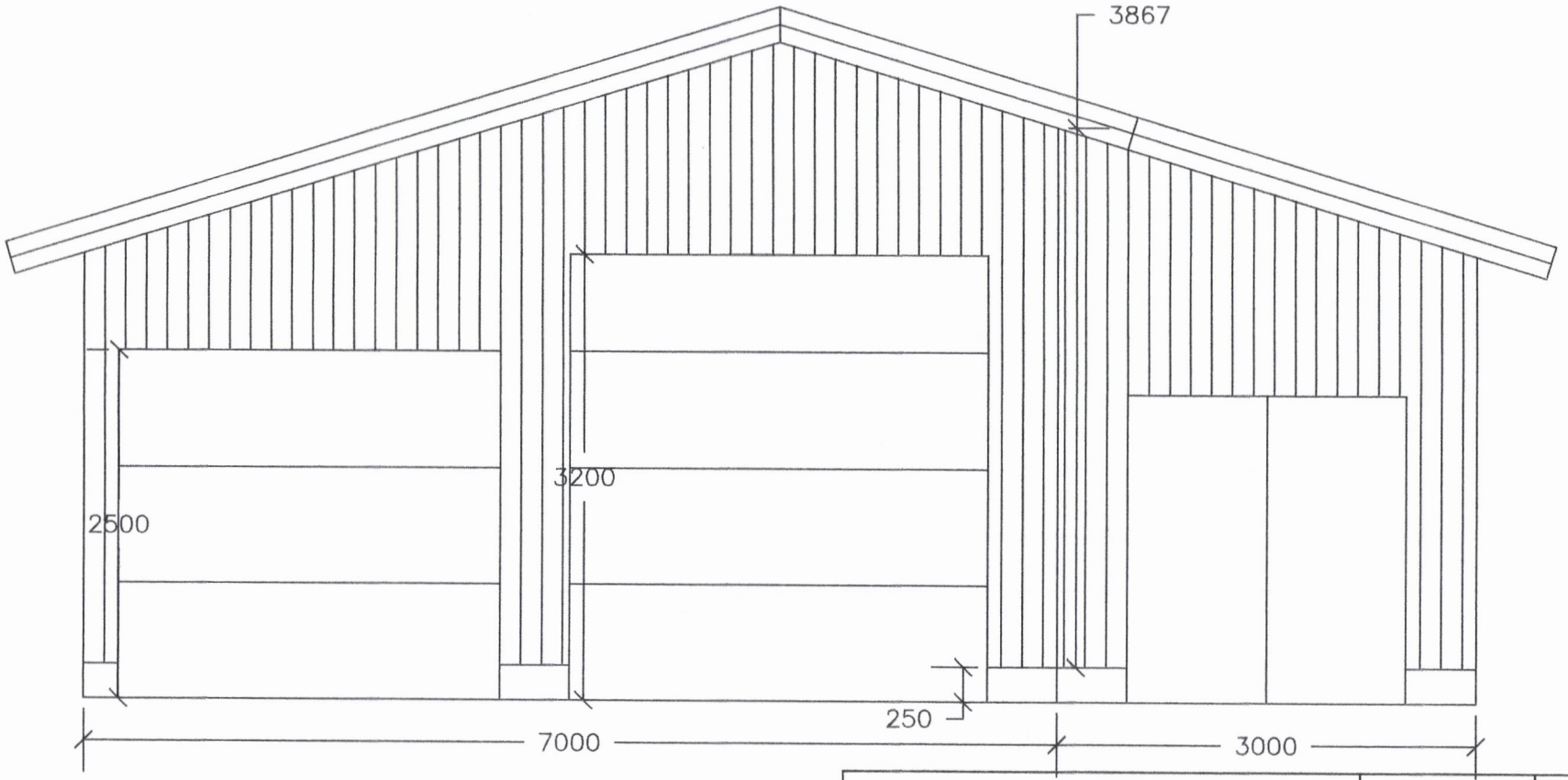


Plantegning 1 : 50

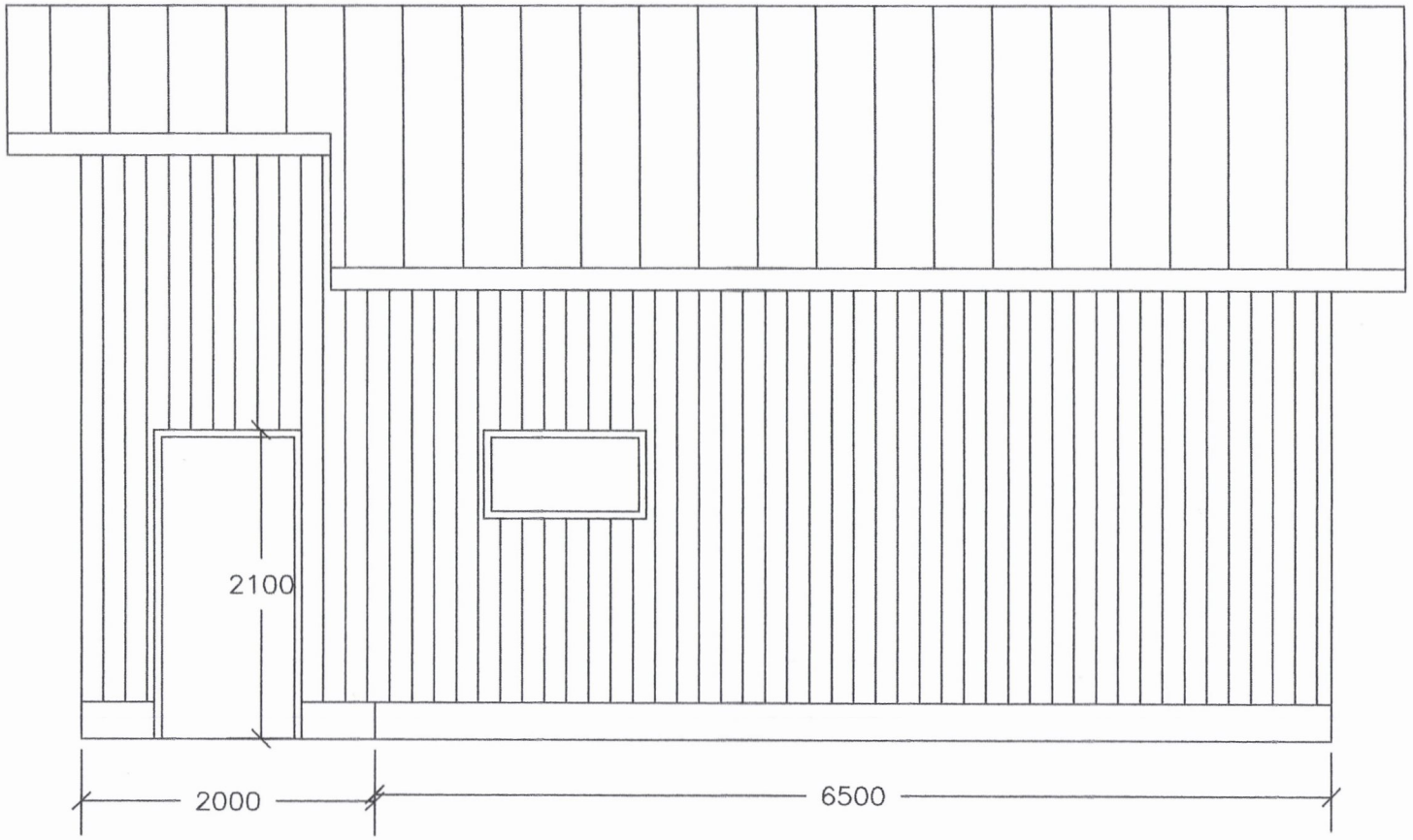
Tegning nr.2



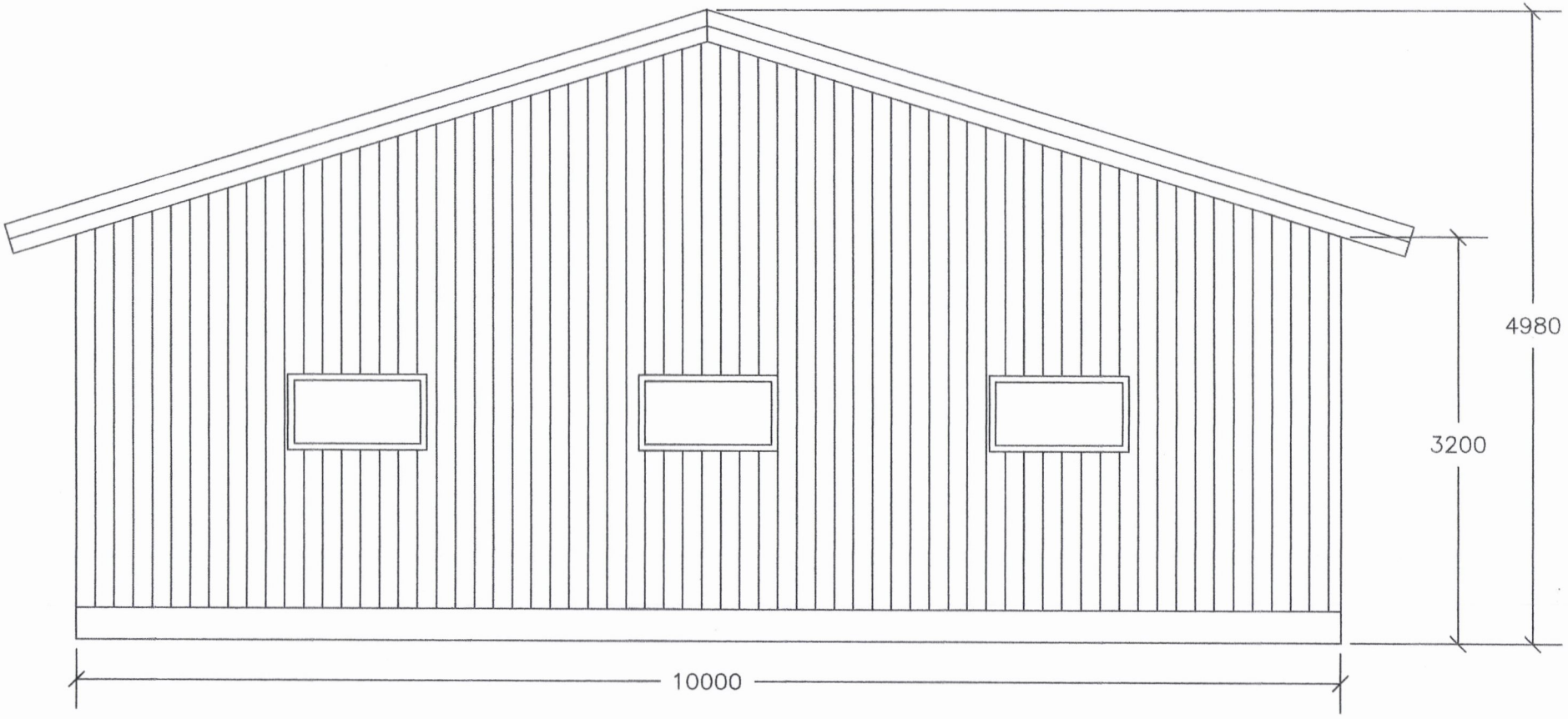
JanSkoglund Valnesfjord Snitt Garasje	MÅLESTOKK 1:50	26.06.17
	TEGNING NR. 3	



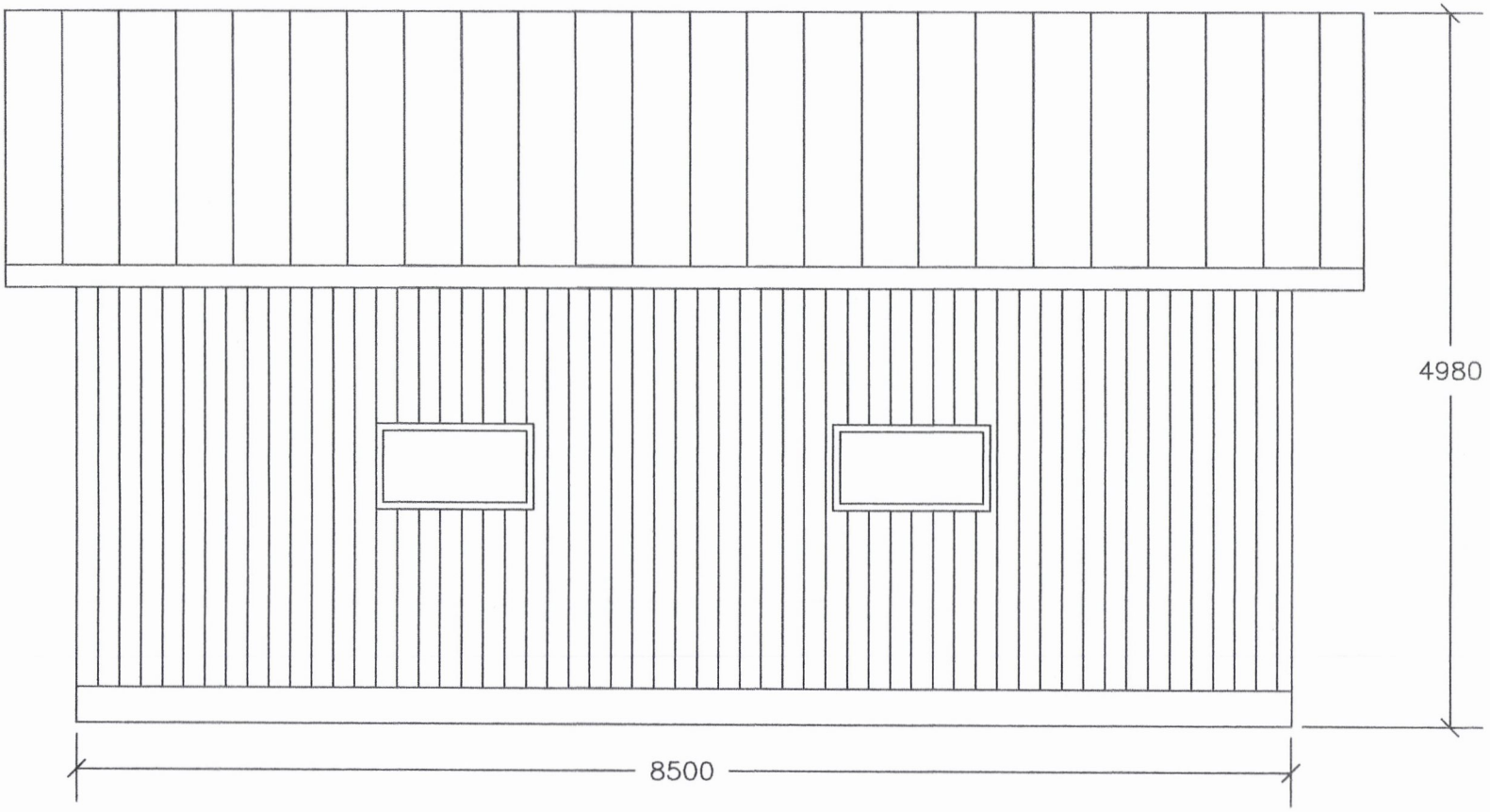
JanSkoglund Valnesfjord Fasade mot sør, garasje	MÅLESTOKK 1:50	26.06.17
	TEGNING NR. 4	



JanSkoglund Valnesfjord Fasade mot øst	MÅLESTOKK 1:50	26.06.17
	TEGNING NR. 5	



JanSkoglund Valnesfjord Fasade mot nord	MÅLESTOKK 1:50	 26.06.17
	TEGNING NR. 6	



JanSkoglund Valnesfjord Fasade mot vest	MÅLESTOKK 1:50	 26.06.17
	TEGNING NR. 7	

Dette bygget står ved innkjøringen til Løkåsveien.
Porter er over 3m.

FAUSKE KOMMUNE

Enhet Plan/Utvikling

Dato: 30.08.2017
Vår ref.: 17/13108
Deres ref.:
Saksb.: Kristine Rønning Fjellbakk

Lill Anita Løkås/Jan Skoglund
Bjørkåsveien 10
8215 VALNESFJORD

Svar angående klage på avslag om oppføring av garasje/bod på eiendommen gnr. 56/58

Vi har mottatt Deres brev av 30.06.2017 om nevnte sak/spørsmål.

Vi vil meddele at saken ikke kan bli ferdigbehandlet før 10.10.2017.

Dette skyldes:

Klagen må fremlegges Plan- og utviklingsutvalget. Tilbakemelding kan forventes etter dette.

Henvendelse om saken kan forøvrig rettes til saksbehandler. Det er en fordel om De ved henvendelsen kan oppgi journal postID, som er 17/13108.

Med vennlig hilsen

Rune Reisænen
Enhetsleder Plan/Utvikling

Kristine Rønning Fjellbakk
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Fra: Rolv Sigurdsen <rosigurd@online.no>
Sendt: tirsdag 24. oktober 2017 17.05
Til: Rune Reisænen
Emne: Fwd: Oppføring garasje/bod. 56/58
Vedlegg: 20170927_110813 (2).jpg; 20170927_110813.jpg; 20170927_111213.jpg; Merknader oppføring garasje.docx

Hei.
Viser til dagens telefonsamtale hvor vi ble enige om at jeg ettersender siste brevet fra oss i saken.

Vennlig hilsen
Rolv Sigurdsen

-------- Opprinnelig melding --------
Emne: Oppføring garasje/bod. 56/58
Dato: 02.10.2017 10:04
Fra: Rolv Sigurdsen <rosigurd@online.no>
Til: kristine.fjellbakk@fauske.kommune.no
Kopi til: rune.reisanen@fauske.kommune.no

Hei.

Viser til vår samtale på ditt kontor for et par uker siden, og sender her våre merknader til søknaden om oppføring av garasje/bod på gnr.53 bnr. 58 på Løkås i Valnesfjord.

Når vi tilslutt i brevet ber om at ny garasje/bod plasseres vest for bolighuset er det både på grunn av tettheten og den samlede etiske utforming, respekt for naturgitte og bygde omgivelser, hvor også bolighuset, som bryter med alle tre punkter inkluderes.

Regner med at våre merknader følger med sakspapirene til PLUT møtet den 10.10. 2017

Vennlig hilsen, på vegne av grunneierne av 56/57

Rolv Sigurdsen

Merknader oppføring garasje/bod. 56/58

Viser til våre merknader til nabovarsel fra 21.04.2017 vedr. Lill Anita Løkås/Jan Skoglund sin søknad av 05.04.2017om bygging av verksted/garasje/bod.

Videre vises til følgende dokumenter:

1. Jan Skoglund sin klage av 25.04.2017 pr. epost

2. Fauske kommunes administrative vedtak av 07,06.2017

3. Lill Anita Løkås og Jan Skoglund sin klage på vedtaket av 07.06.2017

4. Klager fra Lill Anita Løkås/Jan Skoglund på vår områdeplan på 56/57 i 2015

Det som er spesielt i denne sammenheng er at Løkås og Skogland i sine klager nå bruker noen av de samme argumentene som ble brukt i 2015 i deres klager på vår områdeplan for vår eiendom 56/57, men med motsatt fortegn. Derfor et punkt 4 tatt med i listen over dokumenter.

1. Jan Skoglund sin klage av 25.04.2017 pr. epost

Våre merknader til Jan Skoglund sin klage av 25.04.2017 pr. epost.

Sitater fra klagen, med kommentarer :

Pkt. 1. *« Plassering og høyde er tegnet inn på situasjonskart av fasade»*

Fasadetegning av bod mangler. Den må tegnes inn i tegning nr. 5 «Fasade mot øst»

Pkt.4. Vedr. Utsikt og lysforhold. (vedlagte bilder 110813 1 & 2)

Pkt. 4. Vedr. Bebyggelse på 56/57 Mangler pga. klager fra Lill Anita Løkås og Jan Skogland på vår områdeplan i 2015

Pkt.4. *"Den nye garasjen blir bygget på samme plass som eksisterende garasje".* Ja, men med en mye større fasade mot øst enn dagens fasade. Det er ikke lagt ved fasadetegning av boden. Boden ligger 1 meter lenger mot øst enn dagens bebyggelse, og blir en del av fasaden mot øst. Dette må tegnes inn i fasadetegningen.

Pkt. 4. *«Tiltaket vil forskjønne området og være mer til gagn for tiltakshaver og øvrige naboer enn til ulempe forlager"* Kanskje for tiltakshaver og andre naboer, men ikke for oss.

2. Fauske kommunes administrative vedtak av 07,06.2017

«Innenfor områder merket LNF-A tillates ikke andre tiltak enn de som er knyttet til stedbunden næring, jfr. Plan-og bygningslovens § 20-4, nr. 2». og

«Tiltaket er i et LNF-A område, og det tillates ikke mer liberale retningslinjer enn for området «spredt bebyggelse». En størrelsesorden av samme karakter som på stedet nå kan aksepteres basert på at det er et erstatningsbygg. Verkstedsvirksomhet tillates ikke i angitt område. Bygget har en fremmedartet form som avviker fra boligbebyggelsen og strider mot god estetisk utforming, respekt for naturgitte og bygde omgivelser»

Vedtaket er godt forankret i plan-og bygningslovens § 20-4, nr. 2. og i gjeldene arealplan. Det bekreftes i vedtaket at området betegnes som «spredt bebyggelse» Det fastslås videre at bygget har en fremmedartet form som avviker fra boligbebyggelsen og strider mot god estetisk utforming, respekt for naturgitte og bygde omgivelser i naboområdet. (Vedlagte bilde 111213)

3. Lill Anita Løkås og Jan Skoglund sin klage på vedtaket av 07.06.2017

Klage 30.06.2017. (Vedr. bebyggelsen på 56/58)
«Boligen ligger i et tettbebygget strøk og det vil derfor gjøres gjeldene at den del av kommuneplanens arealdel som omfatter denne boligtomt er foreldet. Fra kommunen er det opplyst at kommuneplanens arealdel ved utløpet av 2017 vil være gjenstand for rullering. Det antas at det da vil finne sted en endring av planformålet».
(Vår understrekning).

Etter opplysninger de har fra kommunen antar Løkås og Skoglund at området endres til tettbebygget strøk i den pågående rulleringen. Planen som nå er på annengangs høring inneholder ingen endringer fra gjeldene plan, og det har ikke vært på tale under prosessen ifølge planavdelingen.

4. Klager fra Lill Anita Løkås/Jan Skoglund på vår områdeplan på 56/57 i 2015

Her er det at Løkås og Skoglund ved advokat Henry Berntsen mener det motsatte av hva de mente i 2015. Først i klage på vår områdeplan for 56/57 den 29.03.2015, så den 18.06.2015 og tilslutt den 11.09.2015 i klagene i punkt 4.

29.03.2015:
"Vi ber om at vår merknader tas til følge, slik at den nye planen fokuserer mer på felles bomiljø i stedet for maksimal grunnutnyttelse".

18.06.2015
"Henvisningen til fylkesplanen for Nordland 2013-2015 kan ikke sies å være relevant: Stedet Løkås kan ikke sees å være tettsted som er tatt høyde for inevnte fylkesplan og er heller ikke by. Løkåssamfunnet kan ikke sees å falle inn under statistisk definisjon av tettsted. Under enhver omstendighet må andre hensyn tillegges større vekt enn en generell henvisning til fylkesplanen.

En åpning for bebyggelse og arealutnyttelse som fremgår av korrigert og vedtatt reguleringsplan for Løkås og utbygging i samsvar med denne, vil bryte totalt med eksisterende bebyggelse og miljø for naboskapet som for det meste består av eneboliger med romslig tomteareal"

11.09.2015:
"Det fastholdes at Løkåssamfunnet" ikke faller inn under begrepet tettsted oi Fylkesplanen 2013-2015 for Nordland. Stedet faller ikke inn under statistisk definisjon av tettsted. Men selv om Fylkesplanen skulle være retningsgivende for reguleringsplanen for Løkås så framgår det av samme pkt 8.2b) og d) at stedes karakter og identitet skal ivaretas. Med åpning for utbygging og utnyttelsesgrad som vedtatt, gjøres gjeldende at disse hensyn ikke er ivaretatt i vedtatte reguleringsplan."

Momentene i deres klager var viktige for dem, Fauske kommunes planutvalg og Fylkesmannen i Nordland da vår plan ble behandlet og avvist. Den gang var dette viktige argumenter som førte til at vår områdeplan ikke ble godkjendt. Når det nå gagner dem selv har de et motsatt syn på området.

Tettbygd strøk
Boligen ligger i et tettbebygget strøk hevdes det i klagen den 30.06.2017. Med ny garasje og bod blir BYA ca. 23% for tomta på 56/58. Men all bebyggelse danner en nesten sammenhengende rekke som går høyt over horisonten mot 56/57. Nivået på 56/57 ligger 2 m. under 56/58. Tomtebredden er lik for de to bruksnummerene. (ca.45 m.) Dersom det i planutvalgsmøtet den 10.10. 2017 gjøres et vedtak som godtar deres klager, vil det bli etablert en nesten sammenhengende bygningsrekke på 32 meter. En bygningsrekke som dekker ca. 70% av tomtebredden oppleves som et BYA på 70% på nabotomta 56/57.

Det etableres en bygningsrekke som avviker sterkt fra boligbebyggelsen i området, og strider mot god estetisk utforming, respekt for naturgitte og bygde omgivelser. (Vedlagte bilder 111213 & 110813).

Vi ber om at prinsippene i administrativt vedtak følges, og at ny garasje og bod plasseres vest for bolighuset på 56/58.

For grunneierne av gnr.56 bnr.57
Reidun Brekke, Eva Løkås og Turid Løkås Sigurdsen.

Rolv Sigurdsen

.

Fra: Rolv Sigurdsen <rosigurd@online.no>
Sendt: tirsdag 24. oktober 2017 17.07
Til: Rune Reisænen
Emne: Fwd: Oppføring garasje/bod. 56/58
Vedlegg: 20170927_110813.jpg; 20170927_111213.jpg; Merknader oppføring garasje.docx; 20170927_110813_LI (4).jpg

Oppdatering bilde.

-------- Opprinnelig melding --------
Emne: Fwd: Oppføring garasje/bod. 56/58
Dato: 03.10.2017 08:39
Fra: Rolv Sigurdsen <rosigurd@online.no>
Til: kristine.fjellbakk@fauske.kommune.no
Kopi til: rune.reisanen@fauske.kommune.no

Hei
Beklager, jeg la ved et feil bilde i går. Sender her et bilde, 110813_LI (4), som viser hvor mye fasaden av ny garasje utgjør.

Mvh.
Rolv Sigurdsen

-------- Opprinnelig melding --------
Emne: Oppføring garasje/bod. 56/58
Dato: 02.10.2017 10:04
Fra: Rolv Sigurdsen <rosigurd@online.no>
Til: kristine.fjellbakk@fauske.kommune.no
Kopi til: rune.reisanen@fauske.kommune.no

Hei.

Viser til vår samtale på ditt kontor for et par uker siden, og sender her våre merknader til søknaden om oppføring av garasje/bod på gnr.53 bnr. 58 på Løkås i Valnesfjord.

Når vi tilslutt i brevet ber om at ny garasje/bod plasseres vest for bolighuset er det både på grunn av tettheten og den samlede etiske utforming, respekt for naturgitte og bygde omgivelser, hvor også bolighuset, som bryter med alle tre punkter inkluderes.

Regner med at våre merknader følger med sakspapirene til PLUT møtet den 10.10. 2017

Vennlig hilsen, på vegne av grunneierne av 56/57

Rolv Sigurdsen

Merknader oppføring garasje/bod. 56/58

Viser til våre merknader til nabovarsel fra 21.04.2017 vedr. Lill Anita Løkås/Jan Skoglund sin søknad av 05.04.2017om bygging av verksted/garasje/bod.

Videre vises til følgende dokumenter:

1. Jan Skoglund sin klage av 25.04.2017 pr. epost

2. Fauske kommunes administrative vedtak av 07,06.2017

3. Lill Anita Løkås og Jan Skoglund sin klage på vedtaket av 07.06.2017

4. Klager fra Lill Anita Løkås/Jan Skoglund på vår områdeplan på 56/57 i 2015

Det som er spesielt i denne sammenheng er at Løkås og Skogland i sine klager nå bruker noen av de samme argumentene som ble brukt i 2015 i deres klager på vår områdeplan for vår eiendom 56/57, men med motsatt fortegn. Derfor et punkt 4 tatt med i listen over dokumenter.

1. Jan Skoglund sin klage av 25.04.2017 pr. epost

Våre merknader til Jan Skoglund sin klage av 25.04.2017 pr. epost.

Sitater fra klagen, med kommentarer :

Pkt. 1. *« Plassering og høyde er tegnet inn på situasjonskart av fasade»*

Fasadetegning av bod mangler. Den må tegnes inn i tegning nr. 5 «Fasade mot øst»

Pkt.4. Vedr. Utsikt og lysforhold. (vedlagte bilder 110813 1 & 2)

Pkt. 4. Vedr. Bebyggelse på 56/57 Mangler pga. klager fra Lill Anita Løkås og Jan Skogland på vår områdeplan i 2015

Pkt.4. *"Den nye garasjen blir bygget på samme plass som eksisterende garasje".* Ja, men med en mye større fasade mot øst enn dagens fasade. Det er ikke lagt ved fasadetegning av boden. Boden ligger 1 meter lenger mot øst enn dagens bebyggelse, og blir en del av fasaden mot øst. Dette må tegnes inn i fasadetegningen.

Pkt. 4. *«Tiltaket vil forskjønne området og være mer til gagn for tiltakshaver og øvrige naboer enn til ulempe forlager"* Kanskje for tiltakshaver og andre naboer, men ikke for oss.

2. Fauske kommunes administrative vedtak av 07,06.2017

«Innenfor områder merket LNF-A tillates ikke andre tiltak enn de som er knyttet til stedbunden næring, jfr. Plan-og bygningslovens § 20-4, nr. 2». og

«Tiltaket er i et LNF-A område, og det tillates ikke mer liberale retningslinjer enn for området «spredt bebyggelse». En størrelsesorden av samme karakter som på stedet nå kan aksepteres basert på at det er et erstatningsbygg. Verkstedsvirksomhet tillates ikke i angitt område. Bygget har en fremmedartet form som avviker fra boligbebyggelsen og strider mot god estetisk utforming, respekt for naturgitte og bygde omgivelser»

Vedtaket er godt forankret i plan-og bygningslovens § 20-4, nr. 2. og i gjeldene arealplan. Det bekreftes i vedtaket at området betegnes som «spredt bebyggelse» Det fastslås videre at bygget har en fremmedartet form som avviker fra boligbebyggelsen og strider mot god estetisk utforming, respekt for naturgitte og bygde omgivelser i naboområdet. (Vedlagte bilde 111213)

3. Lill Anita Løkås og Jan Skoglund sin klage på vedtaket av 07.06.2017

Klage 30.06.2017. (Vedr. bebyggelsen på 56/58)
«Boligen ligger i et tettbebygget strøk og det vil derfor gjøres gjeldene at den del av kommuneplanens arealdel som omfatter denne boligtomt er foreldet. Fra kommunen er det opplyst at kommuneplanens arealdel ved utløpet av 2017 vil være gjenstand for rullering. Det antas at det da vil finne sted en endring av planformålet».
(Vår understrekning).

Etter opplysninger de har fra kommunen antar Løkås og Skoglund at området endres til tettbebygget strøk i den pågående rulleringen. Planen som nå er på annengangs høring inneholder ingen endringer fra gjeldene plan, og det har ikke vært på tale under prosessen ifølge planavdelingen.

4. Klager fra Lill Anita Løkås/Jan Skoglund på vår områdeplan på 56/57 i 2015

Her er det at Løkås og Skoglund ved advokat Henry Berntsen mener det motsatte av hva de mente i 2015. Først i klage på vår områdeplan for 56/57 den 29.03.2015, så den 18.06.2015 og tilslutt den 11.09.2015 i klagene i punkt 4.

29.03.2015:
"Vi ber om at vår merknader tas til følge, slik at den nye planen fokuserer mer på felles bomiljø i stedet for maksimal grunnutnyttelse".

18.06.2015
"Henvisningen til fylkesplanen for Nordland 2013-2015 kan ikke sies å være relevant: Stedet Løkås kan ikke sees å være tettsted som er tatt høyde for inevnte fylkesplan og er heller ikke by. Løkåssamfunnet kan ikke sees å falle inn under statistisk definisjon av tettsted. Under enhver omstendighet må andre hensyn tillegges større vekt enn en generell henvisning til fylkesplanen.

En åpning for bebyggelse og arealutnyttelse som fremgår av korrigert og vedtatt reguleringsplan for Løkås og utbygging i samsvar med denne, vil bryte totalt med eksisterende bebyggelse og miljø for naboskapet som for det meste består av eneboliger med romslig tomteareal"

11.09.2015:
"Det fastholdes at Løkåssamfunnet" ikke faller inn under begrepet tettsted oi Fylkesplanen 2013-2015 for Nordland. Stedet faller ikke inn under statistisk definisjon av tettsted. Men selv om Fylkesplanen skulle være retningsgivende for reguleringsplanen for Løkås så framgår det av samme pkt 8.2b) og d) at stedes karakter og identitet skal ivaretas. Med åpning for utbygging og utnyttelsesgrad som vedtatt, gjøres gjeldende at disse hensyn ikke er ivaretatt i vedtatte reguleringsplan."

Momentene i deres klager var viktige for dem, Fauske kommunes planutvalg og Fylkesmannen i Nordland da vår plan ble behandlet og avvist. Den gang var dette viktige argumenter som førte til at vår områdeplan ikke ble godkjendt. Når det nå gagner dem selv har de et motsatt syn på området.

Tettbygd strøk
Boligen ligger i et tettbebygget strøk hevdes det i klagen den 30.06.2017. Med ny garasje og bod blir BYA ca. 23% for tomta på 56/58. Men all bebyggelse danner en nesten sammenhengende rekke som går høyt over horisonten mot 56/57. Nivået på 56/57 ligger 2 m. under 56/58. Tomtebredden er lik for de to bruksnummerene. (ca.45 m.) Dersom det i planutvalgsmøtet den 10.10. 2017 gjøres et vedtak som godtar deres klager, vil det bli etablert en nesten sammenhengende bygningsrekke på 32 meter. En bygningsrekke som dekker ca. 70% av tomtebredden oppleves som et BYA på 70% på nabotomta 56/57.

Det etableres en bygningsrekke som avviker sterkt fra boligbebyggelsen i området, og strider mot god estetisk utforming, respekt for naturgitte og bygde omgivelser. (Vedlagte bilder 111213 & 110813).

Vi ber om at prinsippene i administrativt vedtak følges, og at ny garasje og bod plasseres vest for bolighuset på 56/58.

For grunneierne av gnr.56 bnr.57
Reidun Brekke, Eva Løkås og Turid Løkås Sigurdsen.

Rolv Sigurdsen

.

INFORMASJON TIL TILTAKSHAVER OG SØKER 08. mars 2016

DISPENSASJON

SØKNAD OM DISPENSASJON

For tiltak på følgende eiendom:

Gnr: 56 Bnr: 58 F.nr: S.nr:

Adresse: Bjørkåsveien 10

Søknaden innsendes av:

Tiltakshavers navn: Lill Anita Løkås og Jan Skoglund

Tiltakshavers adresse: Bjørkåsveien 10

Kontaktperson: Jan Skoglund

Telefon dagtid: 95934680 Epost-adresse: jan_karev@hotmail.c

Jeg / vi søker om dispensasjon fra: (sett kryss for det riktige)

- [x] Kommuneplanens arealdel
- [ ] Kommunedelplan for:
- [ ] Reguleringsplan (områdeplan, detaljplan, bebyggelsesplan)

  Planens navn:
- [ ] Plan- og bygningsloven (pbl)
- [ ] Byggteknisk forskrift (TEK10)
- [ ] Annet

  Beskriv:

Jeg / vi søker om dispensasjon fra følgende bestemmelser i tilknytning til ovennevnte:

§ 3.1 - A

For å kunne bygge / gjøre: (beskriv hva du skal bygge / gjøre, som for eksempel bygge garasje, bruksendre del av eksisterende bygg fra bolig til næring osv.)

Riving og gjennoppbygging av eksisterende garasje/utebod

Jeg / vi søker om :

- [x] Dispensasjon etter pbl §19-1 (permanent)
- [ ] Dispensasjon etter pbl § 19-3 (midlertidig) fram til følgende dato:

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden: (bruk gjerne eget ark i tillegg om du trenger mer plass)

Vi ønsker å rive eisisterende garasje/utebod som står for nedfall, og som på sikt kan bli en fare for omgivelsene. Og erstatte det med to nye og moderne bygg, på henholdsvis 79m2 og 24m2. (Se vedlagte tegninger).
Som harmonerer med vår bolig og øvrig bebyggelse.
Fordelene ved modernisering av garasje/utebod er større enn ulempene, da nye bygninger blir bygget i samme stil som bolig og øvrige bygg i nærheten og vil bidra til å forskjønne området.
Kan ikke se at hensynene i lovens formålsbestemmelse bilr tilsidesatt av dette.
I tillegg er kommuneplanens arealdel for området under rullering.

Signatur(er):

Dato og underskrift 26.11.17
tiltakshaver Lillanita Løkås
Jan Skogland.

Dato og underskrift
eventuell ansvarlig søker

Vedlegg:

Beskrivelse av vedlegg	**Vedlagt**	**Ikke Relevant**
Kvittering for nabovarsel (skal alltid være med)	☑	☐
Tegninger	☑	☐
Situasjonsplan	☑	☐

Eventuelle uttalelser / vedtak fra andre myndigheter (se SAK 10 §6-2)

Andre vedlegg:

Vedlegg nr.
C –

Nullstill

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)
Pbl § 21-3

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed
56	58			Bjørkåsveien 10	8215	Valnesfjord

Eier/fester	Kommune
Lill Anita Løkås / Jan Skoglund	Fauske

Det varsles herved om

- [ ] Nybygg
- [ ] Anlegg
- [ ] Endring av fasade
- [ ] Riving
- [ ] Påbygg/tilbygg
- [ ] Skilt/reklame
- [ ] Innhegning mot veg
- [ ] Bruksendring
- [ ] Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg
- [ ] Antennesystem
- [ ] Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste
- [ ] Annet

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

- [ ] Plan- og bygningsloven med forskrifter
- [ ] Kommunale vedtekter
- [x] Arealplaner
- [ ] Vegloven

Vedlegg nr. B – 1-2

Arealdisponering

Sett kryss for gjeldende plan

- [x] Arealdel av kommuneplan
- [ ] Reguleringsplan
- [ ] Bebyggelsesplan

Navn på plan

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Dispensasjon til gjennbygging av garasje / utebod ihht vedlagt tegninger

Vedlegg nr. Q –

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltakshaver
Lill Anita Løkås / Jan Skoglund

Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
Jan Skoglund	jan_karev@hotmail.com		95934680

Søknaden kan ses på hjemmeside:
(ikke obligatorisk):

Merknader sendes til

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.
Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

Navn	Postadresse
DS	
Postnr. / Poststed	E-post

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1 — 2	[ ]
Situasjonsplan	D	1 — 1	[ ]
Tegninger snitt, fasade	E	1 — 9	[ ]
Andre vedlegg	Q	—	[x]

Underskrift

Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere.
Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.

Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
Valnesfjord	26.11.17	Lill Anita Løkås / Jan Skoglund
		Gjentas med blokkbokstaver: LILL ANITA LØKÅS / JAN SKOGLUND

Vedlegg	Side - av
C -	1

Nullstill

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarselet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr. 56	Bnr. 58	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune Fauske
	Adresse Bjørkåsveien 10				Postnr. 8215	Poststed Valnesfjord	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr. 56	Bnr. 17	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Roger Løkås		Dato sendt e-post
Adresse Bjørkåsveien 12				Adresse Bjørkåsveien 12		Kvittering vedlegges
Postnr. 8215	Poststed Valnesfjord			Postnr. 8215	Poststed Valnesfjord	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for ☒ samtykke til tiltaket	Dato 26.11-17	Sign. Roger Løkås

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr. 56	Bnr. 35	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Lillian Løkås		Dato sendt e-post
Adresse Løkåsveien 9				Adresse Løkåsveien 9		Kvittering vedlegges
Postnr. 8215	Poststed Valnesfjord			Postnr. 8215	Poststed Valnesfjord	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for ☒ samtykke til tiltaket	Dato 26/11 17	Sign. Lillian Løkås.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr. 56	Bnr. 57	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Turid Løkås Sigurdsen		Dato sendt e-post
Adresse Bjørkåsveien				Adresse Trivselsveien 199		Denne del klistres på kvittering RR 0557 6781 2 NO
Postnr. 8215	Poststed Valnesfjord			Postnr. 8215	Poststed Valnesfjord	Poststedets reg.nr. 127351
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato 2	Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr. 56	Bnr. 20	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Per Arild Løkås		Dato sendt e-post
Adresse Løkåsveien 11				Adresse Løkåsveien 11		Kvittering vedlegges
Postnr. 8215	Poststed Valnesfjord			Postnr. 8215	Poststed Valnesfjord	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for ☒ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for ☒ samtykke til tiltaket	Dato 26/11	Sign. Per A Løkås.

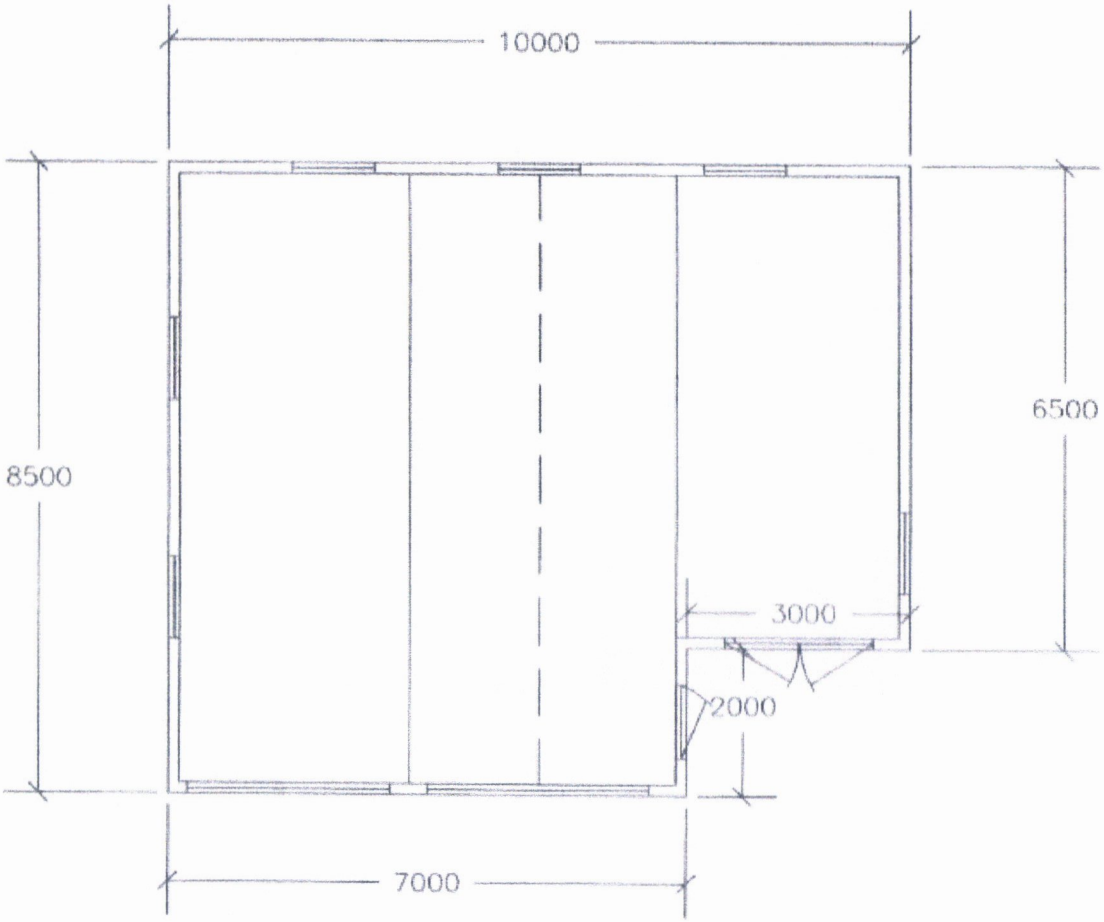
Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato	Sign.

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

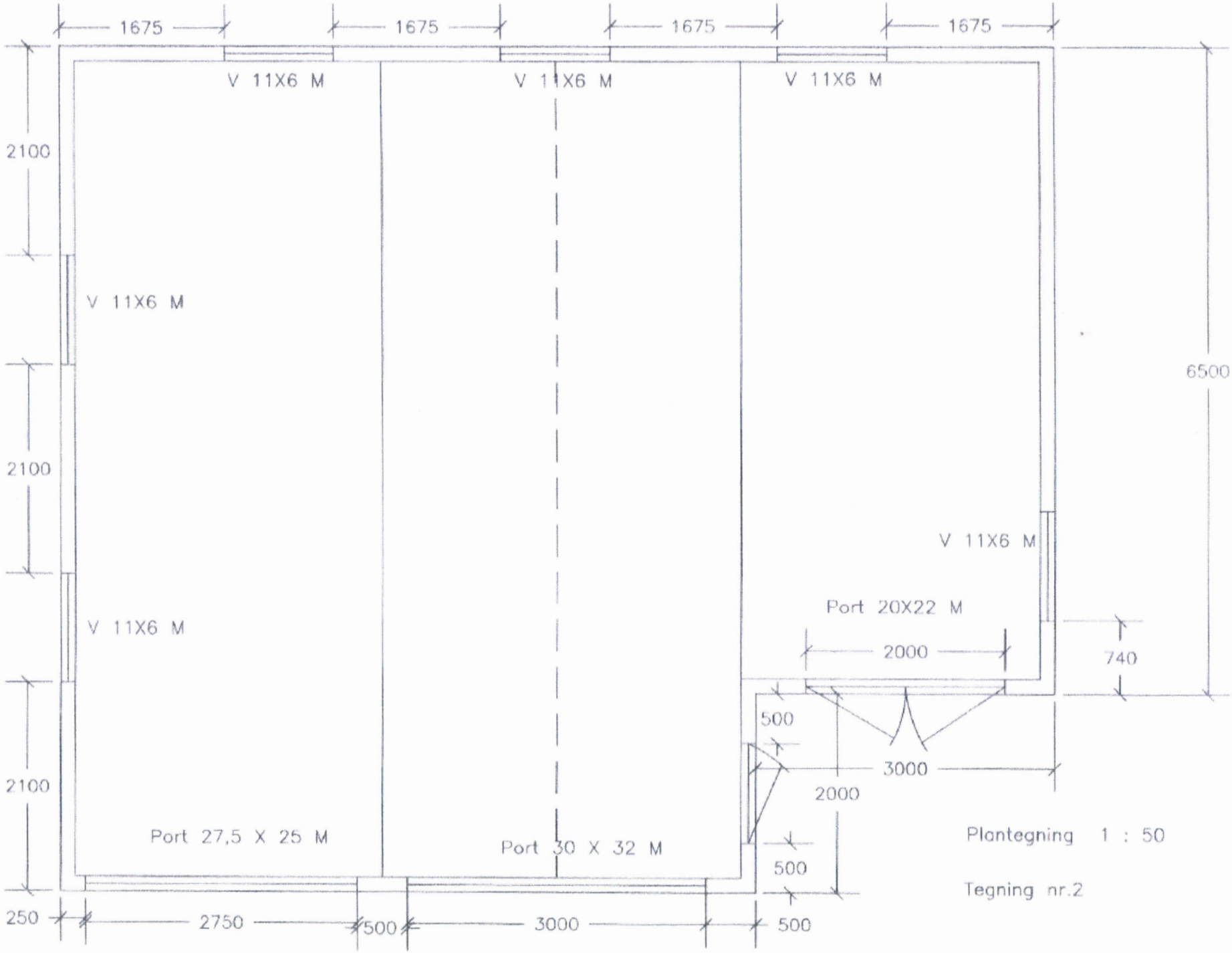
Samlet antall sendinger: 27/11-17 Sign. Kay

127351 Dato: 27/11-17

REVIDERT SITUASJONSKART

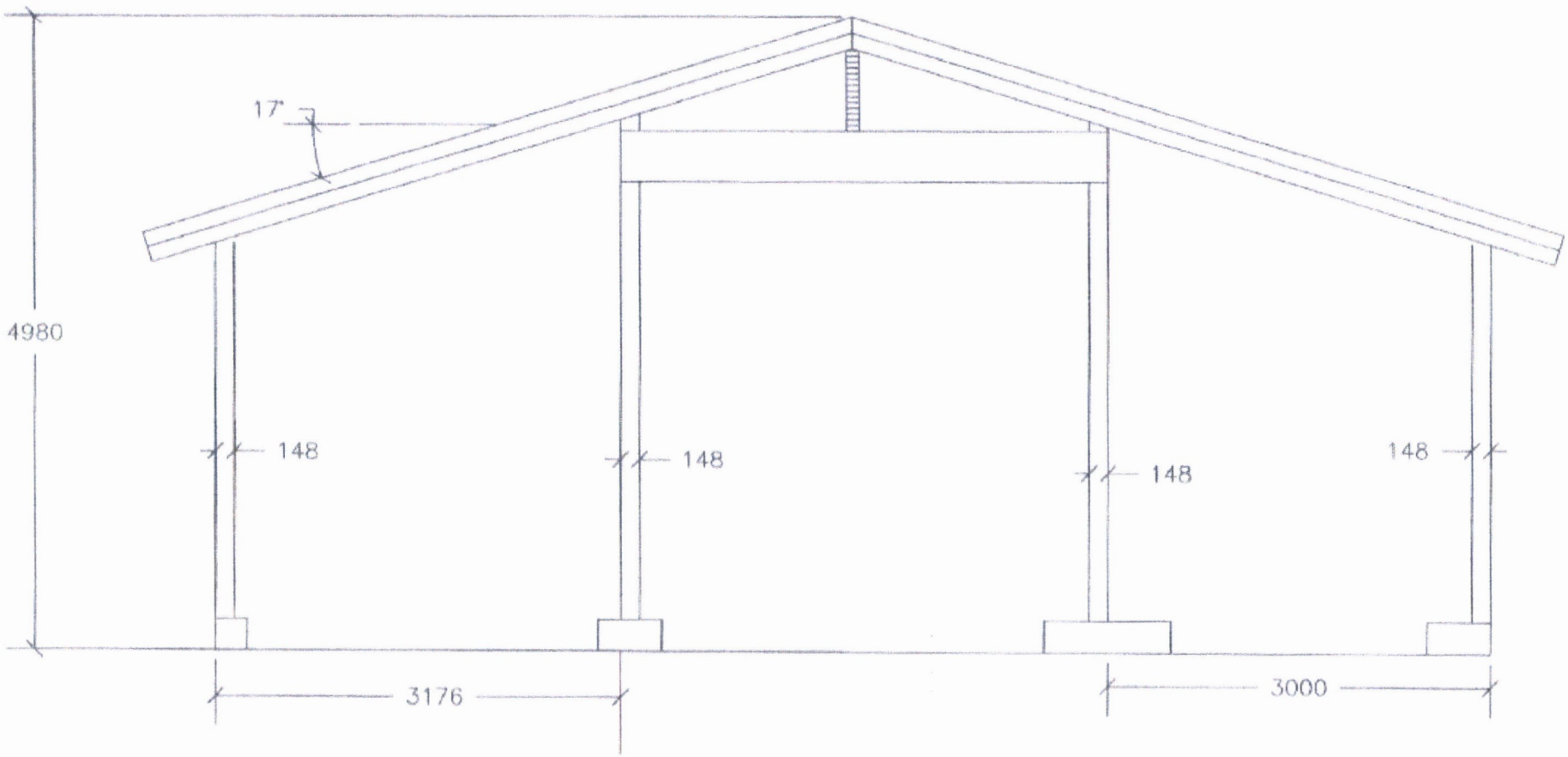


JanSkoglund Valnesfjord Plantegning Garasje	MALESTOKK 1:100	26.06.17
	TEGNING NR. 1	

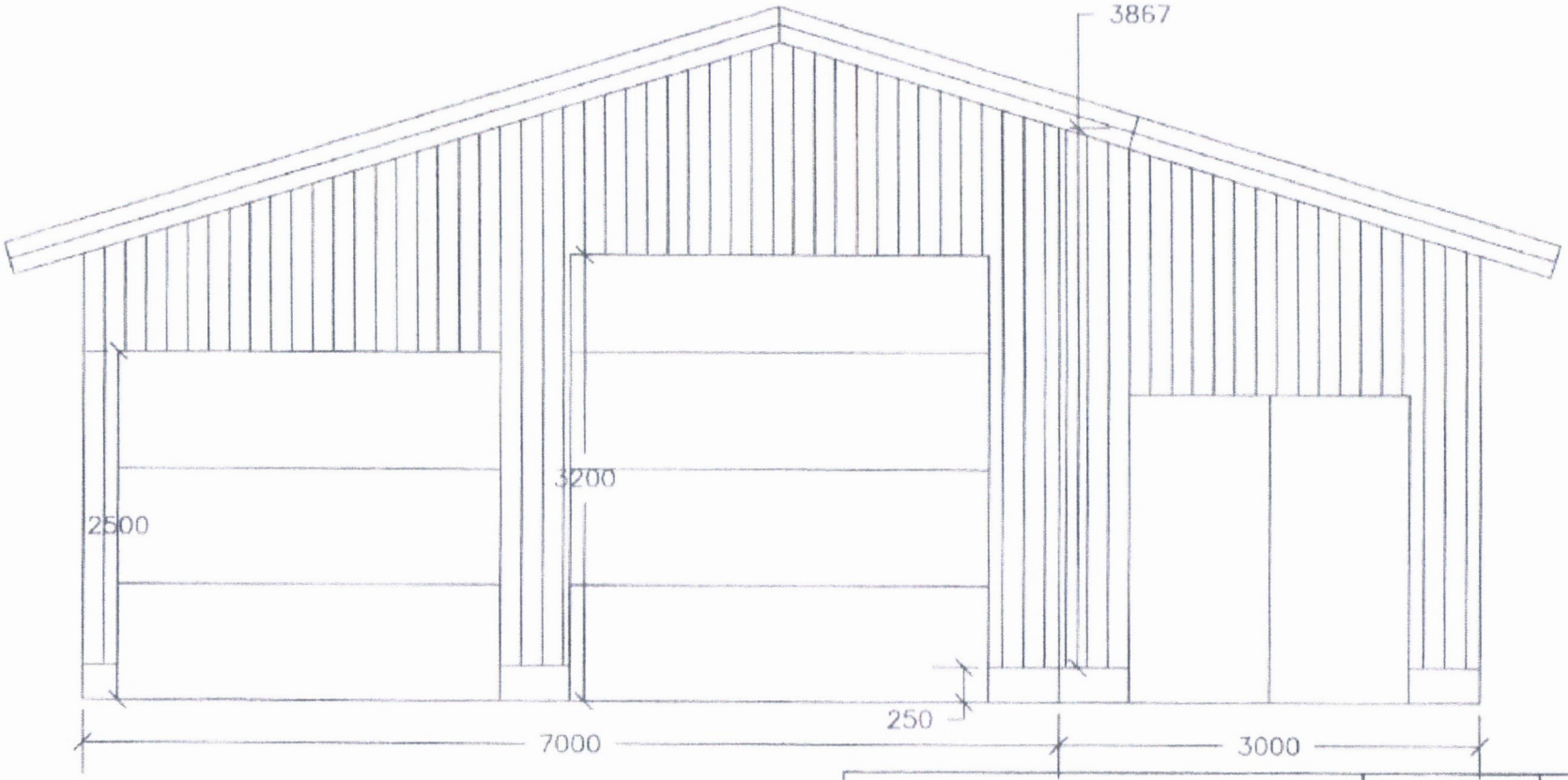


Plantegning 1 : 50

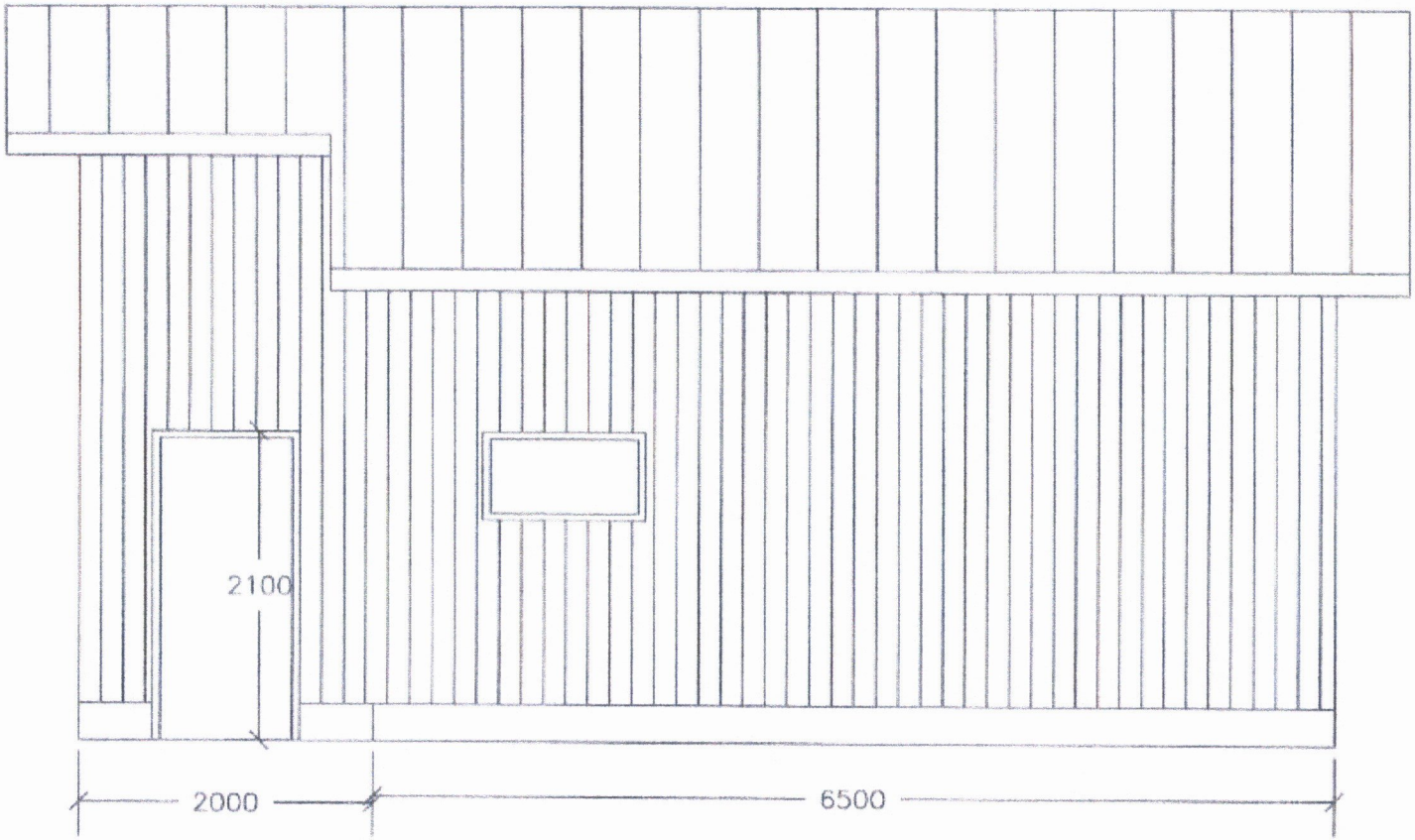
Tegning nr.2



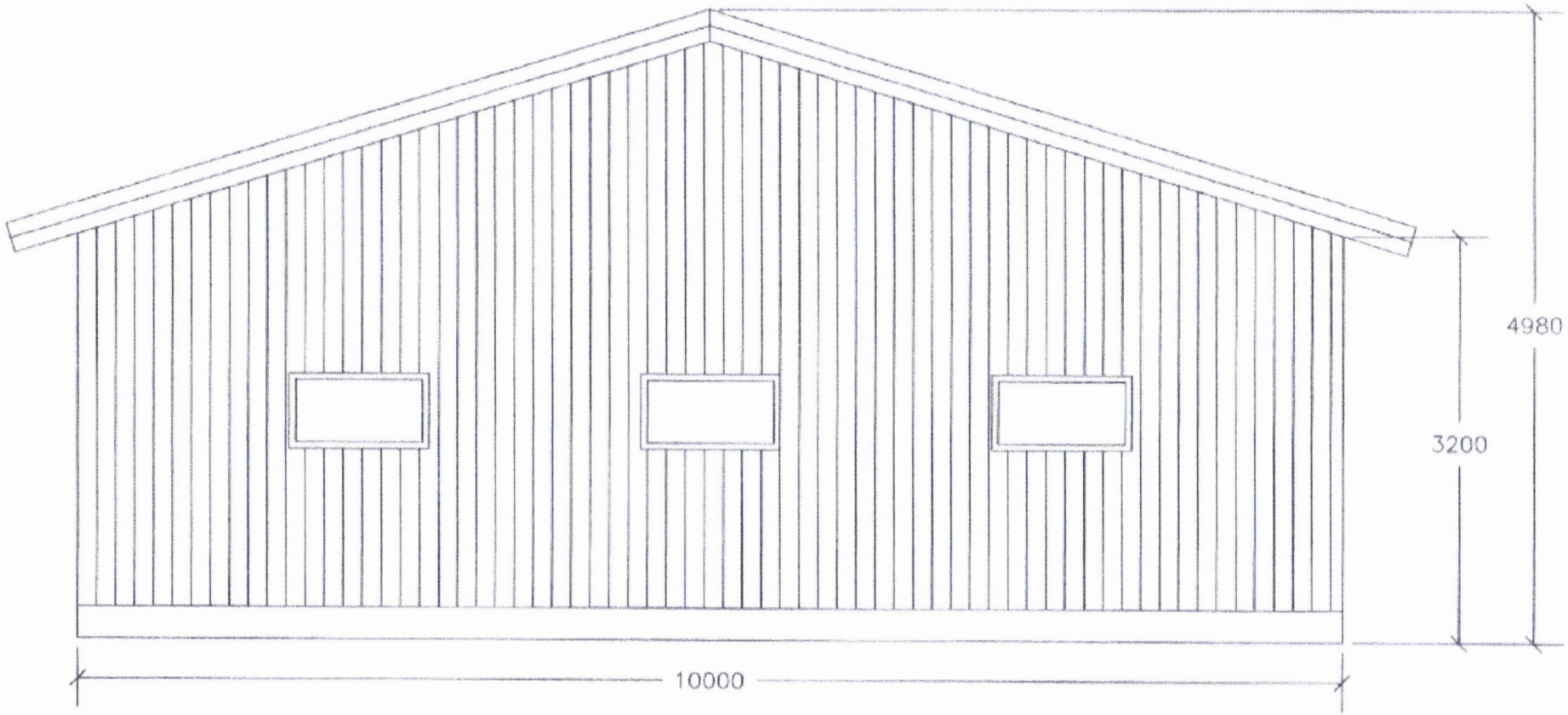
JanSkoglund Valnesfjord Snitt Garasje	MÅLESTOKK 1:50	26.06.17
	TEGNING NR. 3	



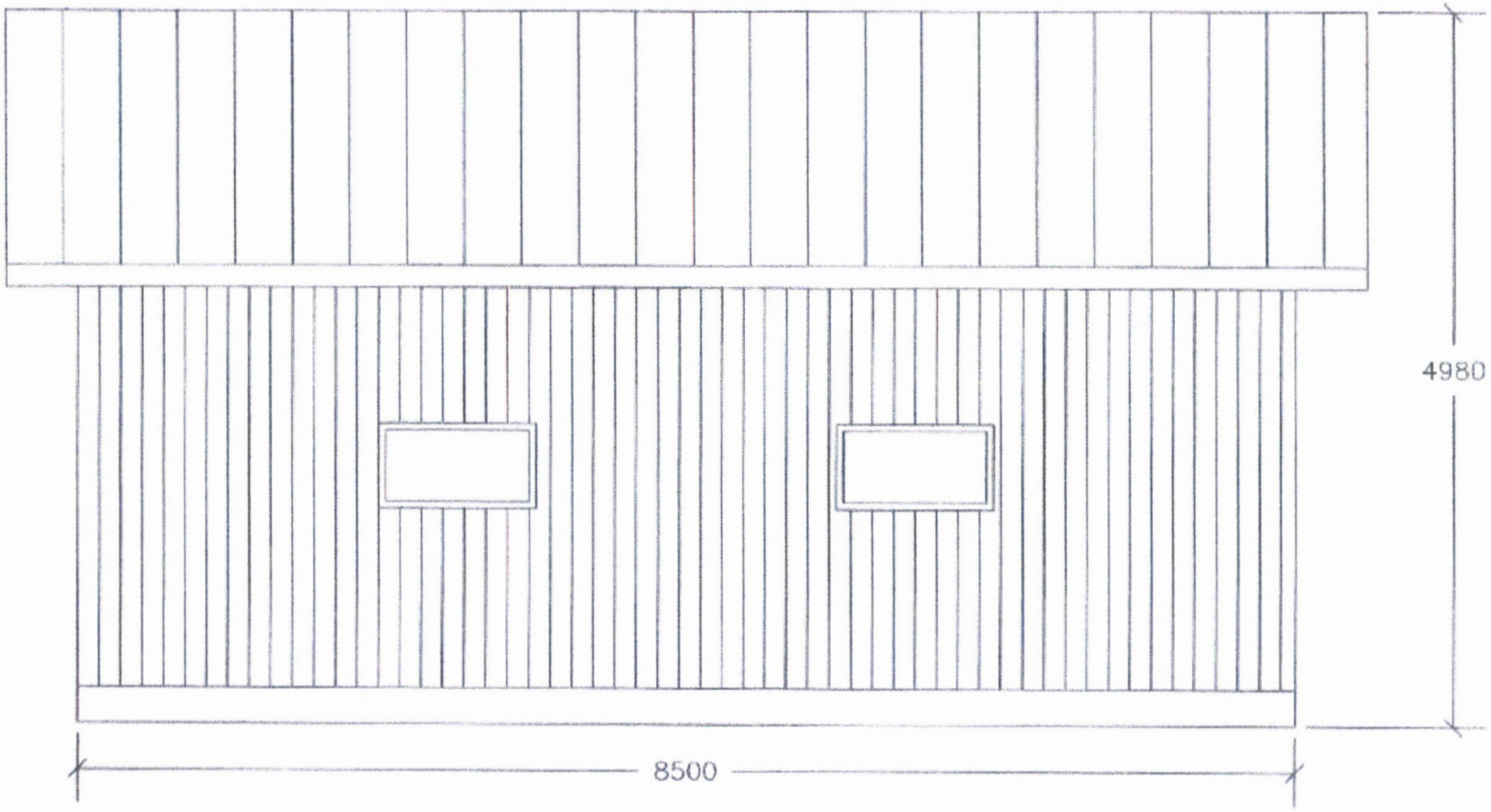
JanSkoglund Valnesfjord Fasade mot sør, garasje	MÅLESTOKK 1:50	26.06.17
	TEGNING NR. 4	



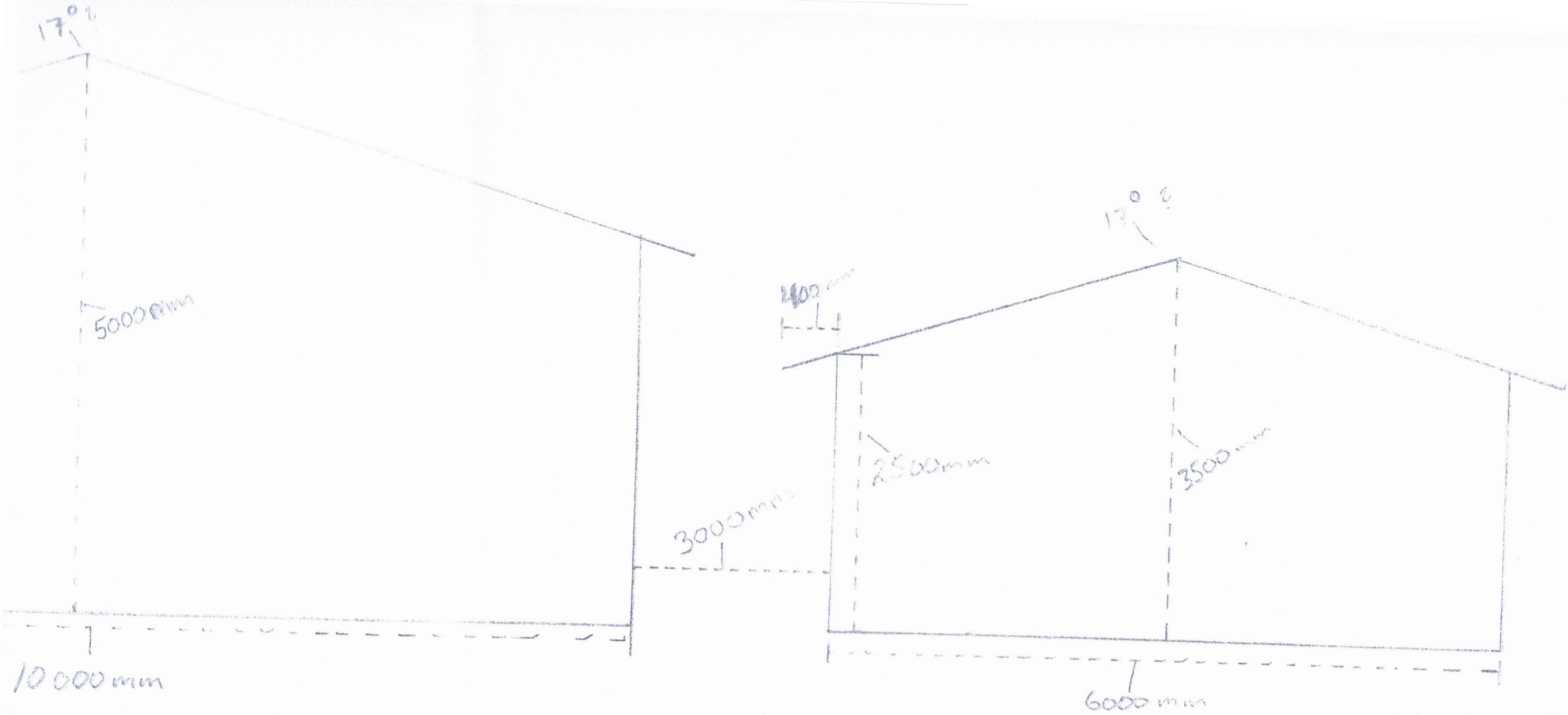
JanSkoglund Valnesfjord Fasade mot øst	MALESTOKK 1:50	26.06.17
	TEGNING NR. 5	



JanSkoglund Valnesfjord Fasade mot nord	MÅLESTOKK 1:50	26.06.17
	TEGNING NR. 6	

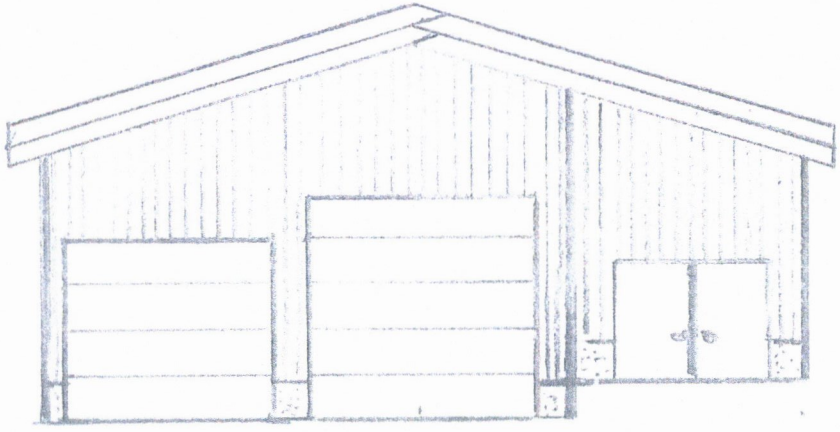


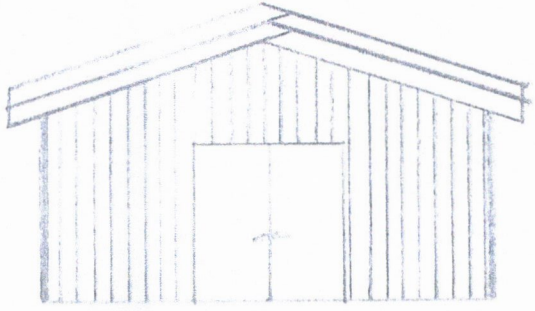
JanSkoglund Valnesfjord Fasade mot vest	MÅLESTOKK 1:50	 26.06.17
	TEGNING NR. 7	



1:50

TEGNING NR. 8





TEGNING NR. 9

FAUSKE KOMMUNE

Enhet Plan/Utvikling

Dato: 03.01.2018
Vår ref.: 18/146
Deres ref.:
Saksb.: Rune Reisænen

Lill Anita Løkås og Jan Skoglund
Bjørkåsveien 10
8215 VALNESFJORD

56/58 - Lill Anita Løkås og Jan Skoglund - Søknad om dispensasjon - Riving og gjenoppbygging av eksisterende garasje/utebod

Vi har mottatt Deres brev av 26.11.2017 om nevnte sak/spørsmål.

Vi vil meddele at saken ikke vil bli behandelt før 27.02.2017.

Dette skyldes:

Fauske kommunestyret har redusert antall møter i planutvalget fra 4 til 2, og første møte vil bli i planutvalget 27.02.2017

Vi beklager at det vil ta tid å behandle saken, men lover å gjøre vårt beste for å unngå ytterligere forsinkelser.

Henvendelse om saken kan forøvrig rettes til saksbehandler Kristine R. Fjellbakk eller undertegnede. Det er en fordel om De ved henvendelsen kan oppgi journal postID, som er 18/146.

Med vennlig hilsen

Rune Reisænen
Enhetsleder Plan/Utvikling

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Nordland FYLKESKOMMUNE

Vår dato: 13.02.2018
Vår referanse: 18/2695- 6
JournalpostId: 18/13659
Deres dato:
Deres referanse:
Org.nr: 964 982 953

Fauske kommune
Postboks 93

8201 FAUSKE

Uttalelse - søknad om dispensasjon for tiltak i LNF-A området, gnr 56 bnr 58 - Valnesfjord

Med bakgrunn i lov om kulturminner, naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen og rikspolitiske retningslinjer, gir Nordland fylkeskommune følgende uttalelse:

Planfaglig
Så langt vi kan se vil tiltaket ikke være i strid med regional politikk slik dette blant annet er formulert i fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer.

Planfaglig vurdering: Katrine Erikstad, seksjonsleder Plan og miljø, tlf. 75 65 05 95

Kulturminnefaglig
Tiltaket er sjekket mot våre arkiver. Så langt en kjenner til, er det ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. *Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert*. Skulle kommunen innvilge søknaden, vil fylkeskommunen derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gamle gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, må Kulturminner i Nordland underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner; det vises til egen uttalelse fra Sametinget.

Med vennlig hilsen

Geir Davidsen
seksjonsleder for Kulturminner

Martinus Hauglid
arkeolog

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Adresse Postmottak Fylkeshuset 8048 Bodø
Tlf.: 75 65 05 20
E-post: post@nfk.no
Besøksadresse Moloveien 16
Kultur, miljø og folkehelse
Kulturminner i Nordland
Martinus Hauglid
Tlf: 909 59111

Hovedmottakere:

Fauske kommune	Postboks 93	8201	FAUSKE

Kopi til:

Sametinget	Àvjovárgeaidnu 50	9730	KARASJOK

FAUSKE KOMMUNE

Enhet Plan/Utvikling

Dato: 14.11.2017
Vår ref.: 17/17033
Deres ref.:
Saksb.: Arn Kyrre Jakobsen

Lill Anita Løkås/Jan Skoglund
Bjørkåsveien 10
8215 VALNESFJORD

Anmodnig om dispensasjnssøknad før klagebehandling av sak 17/1354 Søknad om gjenoppføring av bygning i Bjørkåsveien 10, Valnesfjord

Viser til klage på avslag, datert 30.06.2017.
Før klagebehandling kan skje, ønsker kommunen en søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, § 3.1, før klagesaken behandles.

Imøteser søknad som nevnt ovenfor.

Med vennlig hilsen

Arn Kyrre Jakobsen
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.