Sortland kommune
BYGGESAK

Dato:	05.12.2023	Deres dato:
Saksbehandler:	Halvor Andre Saga	
Direkte telefon:		Deres ref.:
ArkivsakID:	23/6286	
JpostID:	23/35107	

Mestergruppen Arkitekter As
Postboks 1043
8001 Bodø

GNR.13 BNR. 81 - TILBAKEMELDING OM MANGLER FOR OPPFØRING AV NY ENEBOLIG

Tiltak:	Oppføring av ny enebolig
Byggested:	Gbnr: 13/81 -
Tiltakshaver:	Jannicke Jenshagen
Ansvarlig søker:	Mestergruppen Arkitekter As

Vi viser til søknad om oppføring av ny enebolig, mottatt hos oss 16.05.2023.

Søknaden er mangelfull. Straks du sender inn supplerende dokumentasjon, som står beskrevet under, vil jeg kunne starte behandlingen av søknaden din.

1. **Tiltakets størrelse**
   Vi ber om at det oppgis utvendige gesimshøyder på omsøkte tiltak.

2. **Søknadsform**
   Det er i byggesaken søkt om tillatelse i ett-trinn.
   For at kommunen skal kunne behandle søknaden i ett-trinn, må alle dokumenter som også stilles krav til i søknad om igangsettingstillatelse vedlegges søknaden.
   Det er i denne sammenheng flere punkter, og forhold, som må være avklart før det kan gis tillatelse.
   Kommunen anbefaler å se på muligheten for å dele opp søknaden til to-trinns søknadsform, rammesøknad.
   Dersom det blir aktuelt å dele opp søknaden i flere trinn, ber kommunen om tilbakemelding/bekreftelse om dette.
   Alternativt må alle nødvendige dokumenter, og uttalelser, sendes kommunen.

3. **Utslippstillatelse for etablering av privat brønn- og renseanlegg, jf. Forurensingsforskriften §§ 12-4 og 12-5.**
   Det kommer frem i søknadsmaterialet at det er ønskelig bl.a. å etablere privat/egen renseanlegg. I den forbindelse må det å innhente utslippstillatelse fra kommunens forurensningsmyndighet. Dette må foreligge søknadsmateriale ved søknad om ett-trinn/igangsettingstillatelse.

4. **Fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold**
   Omsøkte eiendom befinner seg innenfor et område som er registrert som «myr-område» og marin grense. I den forbindelse ber kommunen om redegjørelse over grunnforholdene. Samtidig ber kommunen om at disse fagområdene ansvarsbelegges iht. SAK10.

   Grunn kan bare bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold. Krav til sikkerhet følger i hovedsak av byggteknisk forskrift kap 7, 9 og 13.

   Undersøkelse av natur og miljøforhold skal gjennomføres av tiltakshaver i forkant av søknad. Søker skal i søknad bekrefte at tilstrekkelig sikkerhet foreligger.

Det må henvises til kartlegging av grunnforhold, ras- og skredfare mv. der slike finnes, eller til egne undersøkelser. Når det gjelder miljøforhold, vil det kunne være nødvendig å dokumentere løsningene i forhold til luft- og støyforurensing fra trafikk, industri, m.m.

Tiltakshaver har ansvaret for å framskaffe dokumentasjon på at byggegrunnen har tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe. Dette vil bl.a. innebære at det vil være tiltakshavers ansvar å skaffe til veie, og bære den økonomiske byrden ved innhenting av, rådgivende uttalelser om grunnforhold, miljøforhold, flom-, stormflo- og skredfare mv. Tilstrekkelig sikkerhet kan eventuelt oppnås gjennom sikringstiltak. Disse må i så fall dokumenteres.

Kommunen skal avslå søknad dersom søker ikke bekrefter at tilstrekkelig sikkerhet foreligger, eller dersom kommunen sitter med kjennskap om at krav til sikkerhet likevel ikke er oppfylt, jf. pbl. § 28-1.

5. Atkomst, vannforsyning, avløp og fjernvarmetilknytning

Det legges opp for atkomst til eiendommen over eksisterende atkomst vei til 13/106, Bøstranda 319, samt videre forbindelse over eiendom 13/64, Bøstranda 300. Kommunen ber om at det sendes inn tinglyst samtykke, fra begge av de ovennevnte eiendommene, som viser tilstrekkelig rettigheter for sikret atkomstrett, jf. Plan- og bygningsloven § 27-4.

Kommunen skal vurdere om et tiltak har nødvendig tilknytning til infrastruktur som vei, vann og avløp, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4. I noen spesielle områder kan det også ligge krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg. Det må derfor gis tilstrekkelige opplysninger slik at kommunen kan vurdere disse forholdene. Det bør også fremgå om tiltaket rammes av krav om opparbeidelse av offentlig infrastruktur etter reglene i pbl § 18-1.

6. Etablering av brønn er søknadspliktig

Det fremkommer av søknadsmaterialet at det skal etableres ny brønn. Kommunen gjør oppmerksom på at dette er søknadspliktig tiltak. I den forbindelse må det sendes inn komplett søknad om etablering av ny brønn på eiendommen.
Søknadsmateriale kan sendes inn, og behandles videre, i denne søknaden, eller så må det sendes inn en egen søknad, jf. PBL. § 20-1.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at søknadspliktige tiltak skal varsles berørte naboer/naboeiendommer, jf. PBL. § 21-3.

7. Forholdet til andre myndigheter

Omsøkte tiltak plasseres innenfor et område avsatt til LNFR-formål. Det er av innsendt søknad lagt ved søknad om dispensasjon fra denne. Søknaden videresendes i så tilfelle videre for uttalelse av nødvendige myndigheter.

Tillatelse eller uttalelse fra annen myndighet skal vedlegges søknaden dersom slik er innhentet og den har betydning for kommunens behandling av søknaden. Når tiltaket er betinget av tillatelse eller samtykke fra annen myndighet, kan kommunen vente med å avgjøre saken inntil det foreligger avgjørelse eller samtykke som nevnt, jf. pbl § 21-5. Hvilke myndigheter kommunens samordningsplikt omfatter følger av SAK 10 § 6-2.

Kommunen kan gi rammetillatelse innenfor sitt myndighetsområde selv om gjennomføring av prosjektet er avhengig av godkjenning fra andre myndigheter, jf. pbl § 21-5, forutsatt at dette skjer etter ønske fra tiltakshaver. Et vilkår for igangsettingstillatelse og dermed realisering av tiltaket, er at slik godkjenning fra annen myndighet foreligger. Godkjenningen skal vedlegges en eventuell søknad om igangsettingstillatelse.

Andre mangler

Søker skal påse at søknaden er komplett ved innsendelse, jf. pbl § 21-2. Kommunen utfører likevel forenklet mottakskontroll av søknader og gir tilbakemelding om vesentlige feil og mangler som oppdages, slik at søker får anledning til raskt å rette opp disse manglene. Kommunens dokumentkontroll på dette nivå innebærer ingen full gjennomgang av om søknaden inneholder alle nødvendige opplysninger. Det kan derfor ikke utelukkes at søknaden fortsatt mangler opplysninger som er nødvendige for kommunens behandling, jf. pbl § 21-2 og forskrift om byggesak § 5-4.

Listen ovenfor er ikke uttømmende. Det tas forbehold om at nye mangler kan komme fram etter at ovennevnte dokumentasjon er sendt inn.

Saksbehandlingstid:
Opplysninger som etterspørres i dette mangelbrevet er avgjørende for vår vurdering av søknaden. Saksbehandlingstiden blir beregnet fra den datoen vi mottar denne dokumentasjonen. Tiden beregnes fra den datoen søknaden er komplett. Tiden dere bruker på å komplettere søknaden, regnes ikke med i saksbehandlingstiden.

Dere kan lese mer om reglene for saksbehandlingstid i pbl. § 21-7. Manglende dokumentasjon må sendes til kommunen **innen 02.02.2024.** Dersom søknaden ikke blir komplettert innen fristen, anses søknaden som trukket og vil bli avsluttet.

Gebyr:
Avbrutt/trukket søknad blir gebyrlagt iht. gebyrforskriften punkt 1.10, tilsvarende 50 % av gebyr.

Generelt om ansvar:
Det er søker som har ansvar for at søknadsmaterialet er komplett før innsendelse til kommunen, jf. byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 5.

Skriftlige henvendelser i saken bes merket med saksnr. 23/6286.

Med hilsen

Halvor Andre Saga
Byggesaksbehandler
Dokumentet er elektronisk signert.

Kopi til:
Jannicke Jenshagen Revhaugveien 12 8406 SORTLAND