

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
073/14	Plan- og miljøutvalet	PS	18.06.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	14/1641

Avslag på søknad om dispensasjon frå plankrav og oppføring av tilbygg - gbnr 125/56 Kjeilen

Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak gbnr 125/56 Kjeilen - tilbygg

Nabovarsel

Merknad til nabovarsel og svar

Kart og teikningar

Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan - gbnr 125/56 Kjeilen

Nabovarsel

Bilete gbnr 125-56

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Søknad om dispensasjon frå plankrav, jf pbl. § 19-2, vert avslått.

Søknad om løyve til tiltak – oppføring av tilbygg på gbnr 125/56, jf pbl. § 20-1, vert avslått.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderinga.

Plan- og miljøutvalet - 073/14

PM - behandling:

Framlegg frå Halvard Rydland-H:

Tilleggspunkt: Plan og miljøutvalet oppfordrer tiltakshaver til å gå i dialog med kommuneadministrasjonen og naboar for å få fram ei løysing.

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Leiar var ugild i denne saka grunna naboskap og Ingrid Hindenes (nestleiar) leia møtet i denne saka.

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke mot 1 røyst (Halvard Rydland-H).

H.Rydland-H sitt framlegg vart vedteke med leiar si dobbeltrøyst (Ingrid Hindenes-H, Halvard Rydland-H, Sæbjørg H. Kjeka-Krf, Kåre Romarheim-Krf).

PM - vedtak:

Søknad om dispensasjon frå plankrav, jf pbl. § 19-2, vert avslått.

Søknad om løyve til tiltak – oppføring av tilbygg på gbnr 125/56, jf pbl. § 20-1, vert avslått.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderinga.

Plan og miljøutvalet oppfordrer tiltakshaver til å gå i dialog med kommuneadministrasjonen og naboar for å få fram ei løysing.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming:

Saka skal handsamast av Plan- og miljøutvalet.

Saka gjeld:

Det er søkt om oppføring/ fullføring av tilbygg, vinterhage, til bustad på gbnr 125/56 Kjeilen i søknad motteke 24.02.2014. Omsøkte tilbygg har ei mangekant, nesten rund form, med kjegleforma takkonstruksjon. Tilbygget skal plasserast på eksisterande tilbygg/terrasse. Bebygd areal er 80 m2 og bruksarealet er 64 m2.

Tidlegare gjeve byggjeløyve for oppføring av tilbygg/påbygg av 03.02.2010 har gått ut. Ny søknad om løyve til tiltak vert handsama på eige grunnlag ut frå dei omsyn som i dag gjer seg gjeldande.

Status i dag er at tiltaket er oppført med tett tak. Det er ikkje montert vindauge og taktekkinga er ikkje ferdig. Innvendig er det ikkje utført noko arbeid på grunn av pålegget om stans i arbeidet. Ansvarleg søkjar opplyser at det ikkje har vore utført arbeid på tiltaket dei siste 3 åra og at det difor vert send inn ny søknad om løyve til tiltak.

Historikk:

Det vart gitt byggjeløyve til oppføring av tilbygg vinterhage 03.02.2010. Etter klage frå nabo vart det 25.08.2010 gjeve pålegg om stans i arbeidet då påbegynt arbeid ikkje var i samsvar med godkjend løyve. Det vart søkt om endring av løyve i tråd med faktisk oppført tilbygg, men søknaden vart avslått, jf vedtak av 09.02.2011. Vedtaket vart påklaga. Fylkesmannen i Hordaland stadfesta kommunen sitt vedtak 15.12.2011.

26.01.2010: Eigar av gbnr 125/56 søkte om oppføring av tilbygg til bustad utforma som ein sirkel/mangekant med kjegleforma tak.

03.02.2010: Kommune godkjende tiltaket. Det vart lagt til grunn for vedtaket at tiltaket hadde same form som eit eksisterande mindre karnapp og same takvinkel som

hovudtaket.

14.04.2010: Nabo klagar på tiltaket då dei meiner at tiltaket ikkje vert utført i samsvar med godkjende teikningar/det som vart nabovarsla.

16.06.2010: PMU utset saka til neste møte og vil ta synfaring

18.08.2010: PMU utset saka til neste møte og vil ha bygget oppmålt på ny

25.08.2010: Pålegg om stans av arbeidet då påbegynt arbeid ikkje er i samsvar med byggjeløyvet

29.09.2010: PMU gjer vedtak om at det må sendast inn søknad om endring av løyve og pålegg stans av byggjearbeidet inntil endringsøknaden er avgjort.

30.12.2010: Søknad om endring av løyve mottatt.

09.02.2011: Kommunen avslår søknad om endring av løyve

28.02.2011: Ansvarleg søkjar klagar på vedtaket på vegne av tiltakshavar.

11.05.2011: PMU tek ikkje klagen til følge.

15.12.2011: Fylkesmannen stadfestar kommunen sitt vedtak av 09.02.2010.

17.02.2014: Ny søknad om løyve til oppføring og fullføring av tiltak.

Kart og teikningar



Situasjonskart omsøkt tiltak





Grunnkart

Naboforhold og andre sine kommentarar

Nabovarsling er utført i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 21-3. Det er registrert merknader frå Berit og Sveinung Hope, eigar av gbnr 125/55. I klagen skriv dei:

Vi vil herved vedgjøre skriftlig for vår innsigelse og merknad i nevnte nabovarsel.

Tiltaket som er varslet i dette nabovarsel er samsvarende med tiltak som i sak 2009/2420 fra Lindås Kommune, videre stadfesta av Fylkesmannen i sak 2010/5614, at tiltaket ikke kan aksepteres ut i fra estetiske verdier.

Stadfestinga av vedtak var endelig og kunne ikke påklages.

Vi vil ikke samtykke til det tiltaket som omsøkes. Bygget er allerede oppført, og en ser at vedlagte tegninger også avviker fra oppført bygg. Bygget er et klart fremmedelement i nærområdet og er sjenerende både estetisk i forhold til eksisterende hus og nærliggende hus. Vi forholder oss til argumentasjon i tidligere saksbehandling.

Vi forholder oss til allerede fattet vedtak, som referert til tidligere, og foreslår at vedtaket blir tatt tilfølge.

Dersom ingen endringer gjøres, og byggesøknad blir sendt til Lindås Kommune for saksbehandling vil vi følge opp saken der.

Vi ser frem til å bli holdt oppdatert i sakens gang.

Tilsvaret frå ansvarleg søkjar:

I forbindelse med dette nabovarsel og nye oppdaterte tegninger sendes det inn ny søknad om tiltak. Tiltaket er allerede oppført med tett tak. Det er ikke montert vinduer, taktekke er ikke ferdig. Innvendig er det ikke utført noe. Dette pga pålegg om stans i arbeidet fra Lindås Kommune 25.08.2010

De siste 3 årene er det ikke utført videre byggearbeid på tilbygg, i den forbindelse sendes det nå helt ny søknad om oppføring og fullføring av tiltak i hht nye tegninger datert 04.12.12 med revidering 02.01.14.

I søknad legges det til grunn dialogen mellom tiltakshaver og Lindås Kommune desember 2009. Administrasjonen sitt saksframlegg datert 29.09.2010

Merknader frå naboar er i stor grad samanfallande med administrasjonen si vurdering av saka og vert ikkje ytterlegare kommentert.

Plangrunnlag

Eigedomen ligg i område omfatta av Kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad, vedtatt 16.09.2010. Området er avsett til spreidd bustadbygging.

Det er krav om utarbeiding av reguleringsplan før løyve til tiltak etter pbl. § 20-1 kan gjevast, jf føresegnene til kommunedelplanen punkt 6.9. Tiltaket er såleis avhengig av dispensasjon frå plankravet for å kunne godkjennast.

Det er søkt om dispensasjon i skriv 02.04.2014.

Veg og vegtilkomst:

Tiltaket vert oppført oppå etablert tilbygg med terrasse og medfører inga endring av veg og tilkomst.

Uteopphaldsareal og parkeringsløyisingar

Tiltaket vil ikkje medføra endring når det gjeld parkeringsløyising. Tiltaket vil heller ikkje ha innverknad på uteopphaldsarealet då tomte er stor og det er tilstrekkeleg uteopphaldsareal igjen.

Visuelle utforming:

Pbl. § 29-2 set følgjande krav til visuelle kvalitetar:

«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»

I punkt 6.10 i føresegnene til gjeldande plan står det:

«Nye tiltak og utbygging på noverande eigedom skal ha god tilpassing til terreng og bygde omgjevnader, arkitektoniske kvalitetar utført i varige materialar og godt gjennomarbeidde detaljar.»

I retningslinjene, punkt 6.11, vert dette utdjupa nærare med følgjande ordlyd:

«Nye tiltak skal innordna seg hovudform på eksisterande bygg. Mindre tiltak skal ha same takvinkel og takform som hovudhuset.»

Eksisterande bygg er eit ordinært bustadhus over 2 etasjar med valma takform. Omsøkte tiltak skal plasserast i forlenginga av eksisterande bygg og oppå/utover eksisterande tilbygg med terrasse. Omsøkte eigedom ligg i område avsett til spreidd bustadbygging i gjeldande plan. Området er delvis utbygd med einebustader på romslege tomtar. Bustadane har ulik arkitektonisk uttrykk med ulik byggjestil, takform og storleik mm.

Omsøkte tiltak har ei utforming som bryt vesentleg med eksisterande bygg og bustadbygga omkring. Tiltaket innordnar seg i lita grad eksisterande bygning og omgjevnadane. Tiltaket har ei arkitektonisk utforming som er svært spesiell og må vurderast som eit framandelement. Utforminga av bygget gjenspeilar heller ikkje tiltaket sin funksjon som hagestove. Tiltaket er heller ikkje i samsvar med betemmelane i punkt 6.10 og retningslinjene i 6.11 når det gjeld arkitektonisk utforming.

Adminstrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket ikkje oppfyller krava til visuelle kvalitetar, jf pbl.. § 29-2.

Dispensasjon

Det er ein føresetnad for å kunne gje dispensasjon etter plan- og bygningslova §19-2 at omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå ikkje blir vesentleg sett til side. Dei ulike reglane i planar

har som oftast blitt til gjennom ein omfattande vedtaksprosess. Det skal difor ikkje vera ei kurant sak å fråvika desse, også for at planen sitt hovudføremål som overordna informasjons- og vedtaksgrunnlag ikkje skal undergravast. Fordelane ved å gje dispensasjon må vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf § 19-2 andre ledd. Det vil normalt ikkje vera høve til å gje dispensasjon når omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.

Hovudomsyna bak plankravet er at omsynet til at eigedomen skal vurderast i ein større samanheng. Det skal ikkje kunne gjevast løyve til tiltak som kan vanskeleggjera ei framtidig regulering.

Ved utarbeiding av reguleringsplan vil ein i tillegg til bestemmelsar som gjeld bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnader også ville kunne stilla krav til detaljerte, fysiske løysingar for plassering og detaljutforming både for større område og for den enkelte tomt for å sikra estetiske kvalitetar.

Administrasjonen er usikker på kor vidt omsøkte tiltak vil setja omsynet bak plankravet vesentleg til side, men er av den oppfatning at å gje dispensasjon vil gje kunne gje føringar for godkjenning av andre tiltak og på den måten kunne gje uheldige arealmessige følgjer på sikt. Administrasjonen finn at ulempene ved å gje dispensasjon er større enn fordelane etter ei samla vurdering. Vilkårå får å gje dispensasjon er følgeleg ikkje tilstades. Søknaden vert avslått.

Oppsummering og konklusjon

Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket ikkje oppfyller krav til visuelle kvalitetar, jf pbl. § 29-2 og at vilkårå for å gje dispensasjon frå plankravet ikkje er tilstades. Tiltaket vert avslått.

Når det gjeld omsøkte tiltak sett i høve til tidlegare godkjend tilbygg, jf vedtak av 03.02.2010 vil administrasjonen koma med følgjande kommentar:

Føresetnadane for godkjenninga av tilbygget i 03.02.2010 var mellom anna at bygget allereie hadde eit liknande karnapp og at det ikkje låg føre nabomerknader. Kommunen kan ikkje sjå det det i kommunen sitt arkiv ligg føre noko søknad eller godkjenning av dette karnappet.

Omsøkte tilbygg har større areal, er høgare og har monaleg større takutstikk enn det som tidlegare vart godkjend. Føresetnadane for godkjenninga i 2010 er også vesentleg endra då eksisterande karnapp ikkje er godkjend, naboar har klaga og utforminga bryt med føresegnene i ny kommunedelplan.