



Hanne Seljelid
Holmåsvegen 70
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/2100 - 17/21910

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
KBJ@lindas.kommune.no

Dato:
07.08.2017

Avvist søknad om løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 108/496 Lindås

Administrativt vedtak. Saknr: 361/17

Tiltakshavar:

Ansvarleg søkjar: Hanne Seljelid

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1, 20-3

Vi beklagar at dette svaret kjem så seint, og at vi må skuffa dykk og fortelja at de tydelegvis har misforstått det svaret de fekk på e-post den 18.04.2017. Dei skissene de sende inn viste ein mindre veranda enn den de no har søkt om. De fekk også lenker til to rettleiingar [terrasse-platting-veranda-eller-balkong](#) og [fasadeendring](#). Desse forklarar kva slags type søknad som må sendast inn for ei så stor endring av bygningen som de no søker om.

TILTAK

Det er søkt om oppføring av delvis overbygd veranda, som tilbygg til bustad, og fasadeendring i søknad mottatt 30.06.2017.

VURDERING

Kommunen har kontrollert søknaden og finn at han ikkje er fullstendig, jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 5-4. Dette gjeld mellom anna:

Plangrunnlaget

Eigedomen er omfatta av kommuneplan for Lindås 2011 – 2022, og arealføremålet er bustad. Kommuneplanen har eit generelt krav om utarbeiding av reguleringsplan:

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 3201.05.89311
Org.nr. 935 084 733

1 GENERELLE FØRESEGNER OG RETNINGSLINER, PBL § 11-9

- 1.1 Areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1 og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-1 og 20-2 vert tillate, med mindre anna er sagt under det enkelte føremål. Reguleringsplanen skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder samt terrenghandsaming. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 1.

Under byggeområde for bustad er det opna for unntak frå plankravet for mindre tiltak (tilbygg opp til 50 m² og uthus opp til 70 m² definert i plan- og bygningslova § 20-4 , § 20-2 i tidlegare versjon av lova) :

- 2.14 Det kan utan reguleringsplan gjevast løyve til mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a på eksisterande bustadeigedomar når samla utbygging er innafor dei grensene som er fastsett nedanfor. Det vert ikkje opna nye bueiningar eller næringsbygg på eigedom. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittstående garasje. Etter utbygging skal det vere igjen eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² per hovudbueining. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng. Det kan gjevast løyve til tilleggsareal opptil 200 m² etter pbl § 20-1 bokstav m) utan krav om reguleringsplan, dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering. Heimel: Pbl § 11-10 nr. 1.

Dispensasjon

Sidan tilbygget er større enn 50 m², er det ikkje eit mindre tiltak. Det er difor krav om reguleringsplan etter pkt 1.1 i planføresegnene. Det må søkast om dispensasjon frå denne regelen for å få bygga eit så stort tilbygg.

Søknadstype, arealopplysningar

Sidan tilbygget er større enn 50 m² og ikkje er eit mindre tiltak, må det sendast inn *søknad med ansvarsrett* etter plan- og bygningslova § 20-3. Verandaen har vi rekna ut til å vera ca 100 m² og takoverbygget ca 25 m², men søknaden inneheld ingen opplysningar om areal på eksisterande og nytt bygg. Fasadeendringa er så omfattande at det er klart søknadspliktig med krav om søknad med ansvarsrett.

Visuelle kvalitetar

Fasadeskissene er ikkje gode nok til at vi kan få vurdert om tiltaket oppfyller krava til visuelle kvalitetar etter plan og bygningslova § 29-2.

Teikningar og kart

Situasjonsplanen har ikkje tilstrekkeleg kvalitet. Det er ikkje oppgitt avstand til nabogrense eller påført ytre hovudmål.

Det er ikkje sendt inn teikningar eller foto av alle fasadane slik dei er i dag. Det går ikkje tydeleg nok fram av av dei innsendte skissene korleis fasadane skal sjå ut etter ombygginga. Med så store fasadeendringar, går vi ut frå at det også skal gjerast innvendige endringar. Er det unreidd loft som skal takast i bruk til opphaldsrom?

Det må leverast fagmessig utførte teikningar av etasjeplan og snitt før og etter ombygginga, pluss fasadeteikningar/foto før ombygging og fagmessig utførte fasadeteikningar for ombygginga.

Mottakarar:
Yngve Njøten

Holmåsvegen 70 5955

LINDÅS