



Jan Åke Kolaas  
Storhaugen 34  
5955 LINDÅS

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 17/1063 - 17/26321

Saksbehandlar:  
Tone Margrethe Berland Furustøl  
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:  
14.09.2017

## Rettleiing i samband med avvist søknad om oppføring av garasje - gbnr 123/95 Risa

Det vert vist til dykkar søknad av 27.03.2017 om oppføring av frittliggende eigedom, gbnr 123/95 Risa, med opplyst BYA 47/5m<sup>2</sup> og BRA 47,5m<sup>2</sup> på innsendte teikningar.

I brev frå kommunen, datert 28.06.2017, vart søknaden avvist:

### Vurdering

*Kommunen har gått gjennom søknaden og finn at han ikkje er fullstendig, jf. plan- og bygningslova § 21-2, jf. SAK 10 § 5-4. Dette gjeld mellom anna følgjande etterspurt dokumentasjon:*

*1. Etter det vi kan sjå i mottakskontrollen tilfredsstillar ikkje tiltaket det som er omfatta som mindre tiltak, jf. SAK 3-1 bokstav b, då loftsarealet er større enn kva som er begrensinga for mindre tiltak. Omfanget av søknad må anten reviderast slik at den kjem inn under krava i bestemmelsen eller det må sendast inn søknad via ansvarleg føretak. Tiltaket vil då krevje dispensasjon frå byggegrense då tiltaket har krav om 4 meter avstand til nabogrense.*

*Det er sendt inn reviderte teikningar av garasjen, der lofthøgda er endra frå 1,9m til 1,89m. Hanebjelken er vist flytta med 10 cm. Gesims- og mønehøgde samt takvinkel er lik dei opprinnelege teikningane. Det å flytte hanebjelken endrar ikkje det faktum at garasjen har eit måleverdig areal. Garasjen er ikkje eit mindre tiltak etter SAK §3-1 bokstav b). Søknad må såleis sendast inn av ansvarleg føretak. Punkt 1 er ikkje tilstrekkeleg opplyst.*

*Forutsatt at du ynskjer å sende inn revidert søknad med redusert omfang treng kommunen i tillegg følgjande:*

*2. Fullstendig utfylt skjema for søknad om tiltak uten ansvarsrett; innsendt skjema har fleire manglar og må sendast inn på nytt.*

*Nytt utfylt skjema er ikkje sendt inn. Punkt 2 er ikkje tilstrekkeleg opplyst.*



3. Det må innhentas samtykke frå nabo til oppføring av garasje nærare enn 4 meter frå nabogrense, skjema vedlagt.

Det er ikkje innhenta samtykke frå nabo (naboerklæring) til oppføring av garasje nærare enn 4 meter frå nabogrensa. Punkt 3 er ikkje tilstrekkeleg opplyst.

4. Ny situasjonsplan der plassering, størrelse på tiltaket, og avstandar kjem klart fram.

Nytt kart frå Seeiendom viser ikkje plassering, størrelse på tiltaket eller avstandar. Punkt 4 er ikkje tilstrekkeleg opplyst.

5. Reviderte teikningar for tiltaket, jf. pkt. 1. Det er også uklart av søknad om trapp er tenkt plassert innvendig eller utvendig då det er teikna inn noko på utsida av fasadelivet.

På reviderte teikningar er trappa vist innvendig. Det som var teikna inn på utsida av garasjen er fjerna. Punkt 5 er tilstrekkeleg opplyst.

6. Eigar av gbnr. 123/59 er ikkje varsla om tiltaket og må nabovarslast.

Blankett 5154 og 5155 er lagt ved tileggsdokumentasjonen. Blankett 5156, kvittering for nabovarsel, manglar. Det er tidligare opplyst i e-post av 21.04.2017 at nabovarsling til gbnr 123/59 må sendast rekommandert eller ved oppmøte og signatur. Punkt 6 er ikkje tilstrekkeleg opplyst

7. Det går ikkje klart fram av søknaden om garasjen kjem nærare offentlig vann- og avløpsnett enn 4 m. Dersom det er tilfelle må det innhentas samtykke frå teknisk drift i kommunen.

Det er ikkje dokumentert om garasjen kjem nærare offentlig vatn- og avløpsnett enn 4 m. Punkt 7 er ikkje tilstrekkeleg opplyst.

I tilsendte e-postar av 09.07.2017 og 04.08.2017 fra dykk er de uenig i kommunen sin vurdering av måleverdig areal samt avstandskrav til nabogrense:

Er dette vedtaket fattet på rette regler? Hanebjelken er flyttet 1cm, og dermed har garasjen en innvendig mønehøyde på 189cm. Etter reglene som ble endret for en to års tid tilbake er det hanebjelken som bestemmer om det er målbart areal eller ikke. Areal under 190cm er ikke målbart, garsjen er således ikke over 47.5kvm slik dere hevder. Jeg ser jeg har sendt inn feil på nabovarsel, men bad også om tilbakemelding dersom noe manglet/var feil.. Dette ble sendt inn på nytt da dere rotet bort det jeg leverte personlig på kommunehuset. Dersom dere fremdeles ikke har mottatt korrekt nabovarsel og tilhørende dokumentasjon som jeg leverte personlig rundt april/mail er dette utrolig.. I så fall ligger dette i en bunke på feil avdeling. Jeg var innom kommunehuset for å levere personlig pga. trengte signatur på mottatt fra kommunen. Punktet med fire meter til nabogrense ect burde bortfalle ettersom tiltaket ikke overskriver 50kvm.

## VURDERING:

1) Arealoverskridinga i forhold til søknadstypen søknad utan ansvarsrett etter pbl § 20-4.

Det er ikkje dokumentert at den viste hanebjelken er nødvendig for beringa av takkonstruksjonen. I dette tilfellet er det ikkje tvil om at hanebjelken utan problem kan endrast/fjernast/ hevast/ erstattast av andre berande bygningselement slik at tilgjengeleg romhøgde vert større, og dermed også bruksarealet. Kommunen legg til grunn følgjande dokument i denne vurderinga:

Utdrag av rettleiinga «Grad av utnytting – beregnings- og måleregler» (2014):

### Måleverdig areal

Bygningsvolumer som har fri høyde over gulv 1,9 m eller mer i minst 0,6 m bredde er måleverdige og skal regnes med. Under skråtak måles arealet 0,6 m utenfor høyden på 1,9 m, se figur 3-3.

Måling av areal på loft vil være avhengig av utførelsen av takkonstruksjon. Vanlige takkonstruksjoner blir utført etter to ulike prinsipper:

- som fritt opplagte taksperrer, eller
- som takstoler

Taksperrer kan sammenlignes med skråstilte bjelker opplagret på vegg og møne mens takstoler er stive fagverks- eller rammekonstruksjoner. Måling av areal på loft vil være avhengig av takkonstruksjon.

### Måleverdig gulvplan på loft med taksperrer

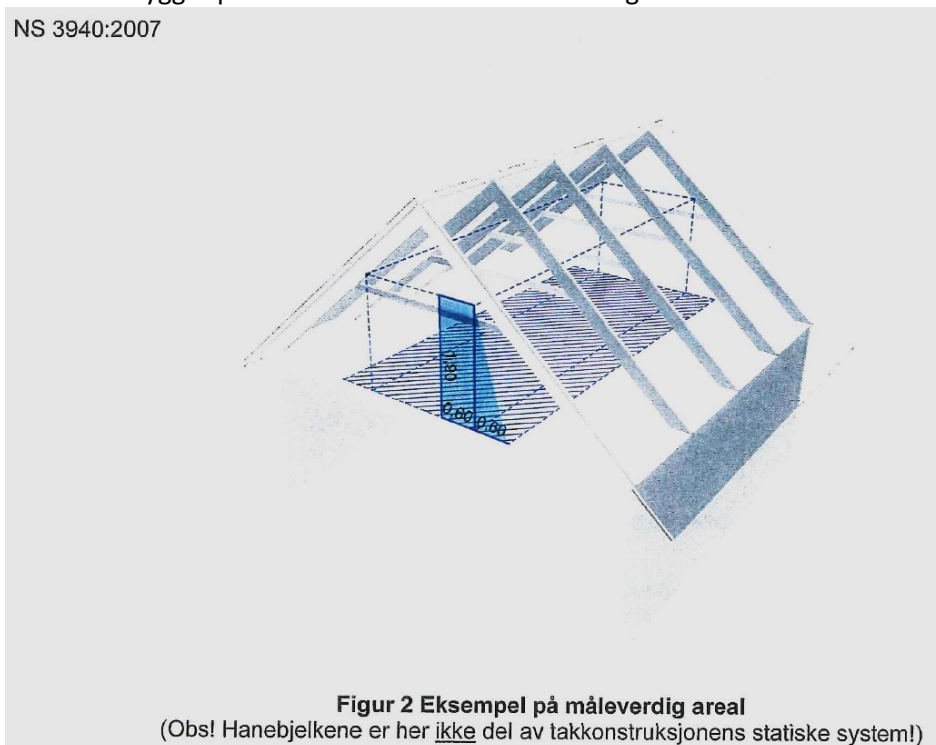
Takkonstruksjon består av taksperrer som er opplagret på yttervegger. I tillegg kan taksperrene være opplagret på en drager i mønet. Hvordan måleverdig areal på loft med taksperrer måles er vist på figur 3-4.

På loft med knevegg eller hanebjelke som ikke inngår i takkonstruksjonens statiske system, regnes målbar areal for den delen av loftet som har fri høyde over gulv på minimum 1,9 m i en bredde på minimum 0,6 m. Del med gulv regnes som måleverdig til 0,6 m utenfor høyden 1,9 m eller til begrensende vegg eller annen bygningsdel, se figur 3-3.

Ved måling av fri høyde over gulv skal man se bort fra midlertidig eller uekte himlinger og gulv. Det er den permanente og utnyttbare situasjonen innenfor bærende konstruksjoner som skal legges til grunn.

Denne rettleiaren bygger på norsk standard NS 3940 . Utdrag frå standarden:

NS 3940:2007



Konklusjonen er at teikningane dine viser eit garasjebygg som går over arealgrensa som gjeld for søknad om tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-4.

2) Avstandskrav til nabogrense står fast slik det er illustrert i skriv av 28.06.2017.

Kommunen vurderer at søknaden framleis ikkje er tilstrekkeleg opplyst til at vi kan ta han til handsaming, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 21-2, jf SAK 10 § 5-4. Avvisningsvedtak av 28.06.2017 vert oppretthalden.

Ved evt. ny innsending av søknad, må samtlige nemnte punkt i skriv av 28.06.2017 oppfyllest slik det også vart presisert i e-post frå kommunen av 29.06.2017.

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Jan Åke Kolaas

Storhaugen 34

5955

LINDÅS

**Mottakarar:**

Jan Åke Kolaas

Storhaugen 34

5955

LINDÅS