

Frode N Knutsen og Marit Midtgård
Strandvegen 67
5914 Isdalstø

Byggjesak
Lindås kommune
5914 ISDALSTØ

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
20. 03. 2014	
Ark. saksnr.	Løpenr.
Saksnr.	Tilgangskode

Isdalstø 16.03.2014

Klage på avslag på søknad om rammeløyve for oppføring av tilbygg til bustad - gbnr 188/135 Gjervik ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 12/14

Viser avslag på søknad om rammeløyve for oppføring av tilbygg og fasadeendring på bustad på gb/nr 188/135, jf. plan-og bygningslova § 20-1 og § 29-2, og vil med dette klage på vedtaket, jfr. fvl. § 28.

Det vert gjeve avslag etter pbl § 29-2, då tiltaka ikkje oppfyller krava til visuelle kvalitetar etter administrasjonen sine vurderingar, verken når det gjeld tiltaket i seg sjølv eller i forhold til sine omgjevnader.

Avslaget vert og forklara med at tiltaket er i strid med punkt 2.4 i kommunedelplanen sine avgjersler, der det er eit krav at nye tiltak i byggeområde utan krav til utarbeiding av reguleringsplan, skal vera tilpassa etablert bygningsmasse på eigen tomt og nabotomtar.

I avslaget vert det peika på at følgjande punkt må gjerast greie for i eventuell klage:

"Det må ved eventuell klagehandsaming/fremjing av ny søknad gjerast greie for at tomta har tilfredsstillande uteoppfallsareal og at det er mogleg å snu på eigen grunn eller at det vert søkt om ny plassering for garasje/carport. Det må også gjerast greie for om glastilbygget og evt opparbeiding av uteoppfallsareal ligg utanfor byggjegrensa for den funksjonelle strandsona i kommunedelplanen."

I denne klagen vil punkta verte gjort greie for i nemnde rekkefølge.

Visuelle kvalitetar etter pbl § 29-2 og punkt 2.4 i kommunedelplanen

Vi meiner at huset, etter planlagde påbygg, vil framstå som eit meir heilskapeleg bygg enn det gjer i dag, og at det ikkje vil bryte nemneverdig med omkringliggjande bygningar.

Vi har fått opplyst at huset i utgangspunktet var ei lita hytte frå 1936. Huset har sidan den gong blitt utbygd i ulike retningar, i ulike tiår. Dette bærer huset preg av i dag.

Etter eventuelt påbygg, meiner vi at huset vil framstå som meir heilskapeleg, og bere mindre preg av å vere ei påbygd hytte.

Vi meiner at noverande fasade er svært dominerande frå sjøen, medan det etter fasadeendring vil framstå som visuelt mindre dominerande. I dag ber fasaden preg av store kvite flater, med vindauge i ulike storleikar. Etter fasadeendringa, vil glasa bryte med den store flata som i dag er svært synleg frå sjøen og frå Nordhordlandsbrua.

Påbygget mot sør vil ha same takdekke som noverande hus. Glasfasaden vil bestå av store vindauge, snarare enn glasveggar. Vi meiner dette vil bidra til at påbygget i større grad vil framstå som ein integrert del av det noverande huset.

Takterrassen ligg lavt i terrenget, og er teikna med tanke på å vere minst mogleg til hinder for naboar si utsikt til sjøen.

Vi meiner at huset vårt ikkje vil skilje seg nemneverdig ut frå omkringliggjande bygningar, då vi finn det vanskeleg å finne ein fellesnemnar for desse. Bygningar er oppført i ulike stilartar, fargar og storleikar. Her er einebustader, rekkjehus, blokker, industribygg, flatt tak og møner.

Vi ynskjer og å peike på at det er gjennomført nabovarslar, utan innvendingar frå nokon av naboane. Vi har lagt vekt på at påbygga ikkje skulle vere til sjenanse for nokon, verken når det gjeld det reint visuelle, eller med tanke på naboane si utsikt.

Husteikningane er laga av arkitekt Rolf Hermansen i *Absolutt Form*. Sjå vedlegg med tilhøyrande bilete og teikningar.

Tilfredsstillande uteopphaldsareal

I avslaget vert vi bedne om å gjere greie for at tomta har tilfredsstillande uteopphaldsareal. De skriv at *"tomta er stor og ut frå innsend situasjonsplan ser det ut som om kravet kan oppfyllest"*.

Vi kan ikkje sjå at det ligg til grunn konkrete krav til storleik, men snarare eit krav om teneleg og trygt område kring bustaden til å opphalde seg på.

I samband med omlegging av kommunale avløpsrør i området siste månadane, har kommunen grave opp store delar av tomta vår. Avtalen med kommunen, er at dei etterlet området planert, og med murar og gjerde mot sjøen. Elles er resten av tomta sikra med gjerde mot sjø og elv.

Utearealet er godt ivaretatt på plassen/terrassen framfor huset, ved inngangsparti og del av tomt som Lindås kommune skal opparbeide etter enda VA prosjekt.

Snu på eigen grunn

Vi vert bedne om å dokumentere at det er mogleg å snu bilen på eigen grunn. Det kan gjerast på følgjande måte: Ein køyrer opp mot huset, rygger ut på (ny opparbeida) snuplass til venstre, og køyrer deretter ut. Viser til vedlagt teikning.

Overskriding av byggjergrensa for den funksjonelle strandsona i kommunedelplanen

Vi vert bedne om å gjere greie for om *"glastilbygget og evt. opparbeiding av uteopphaldsareal ligg utanfor byggjergrensa for den funksjonelle strandsona i kommunedelplanen"*.

Dette har vore påpeika tidlegare. Vi snakka med byggesaksvakt på rådhuset, som sa at omsøkte garasje vert liggande i anvendt strandsone. Dette blei det då søkt dispensasjon for. Viser til søknad med siste revisjon datert 10. januar 2014.

På vedlagt kart er det illustrert inn tilbygg mot strandsone. Eine hjørnet bryt grensa.

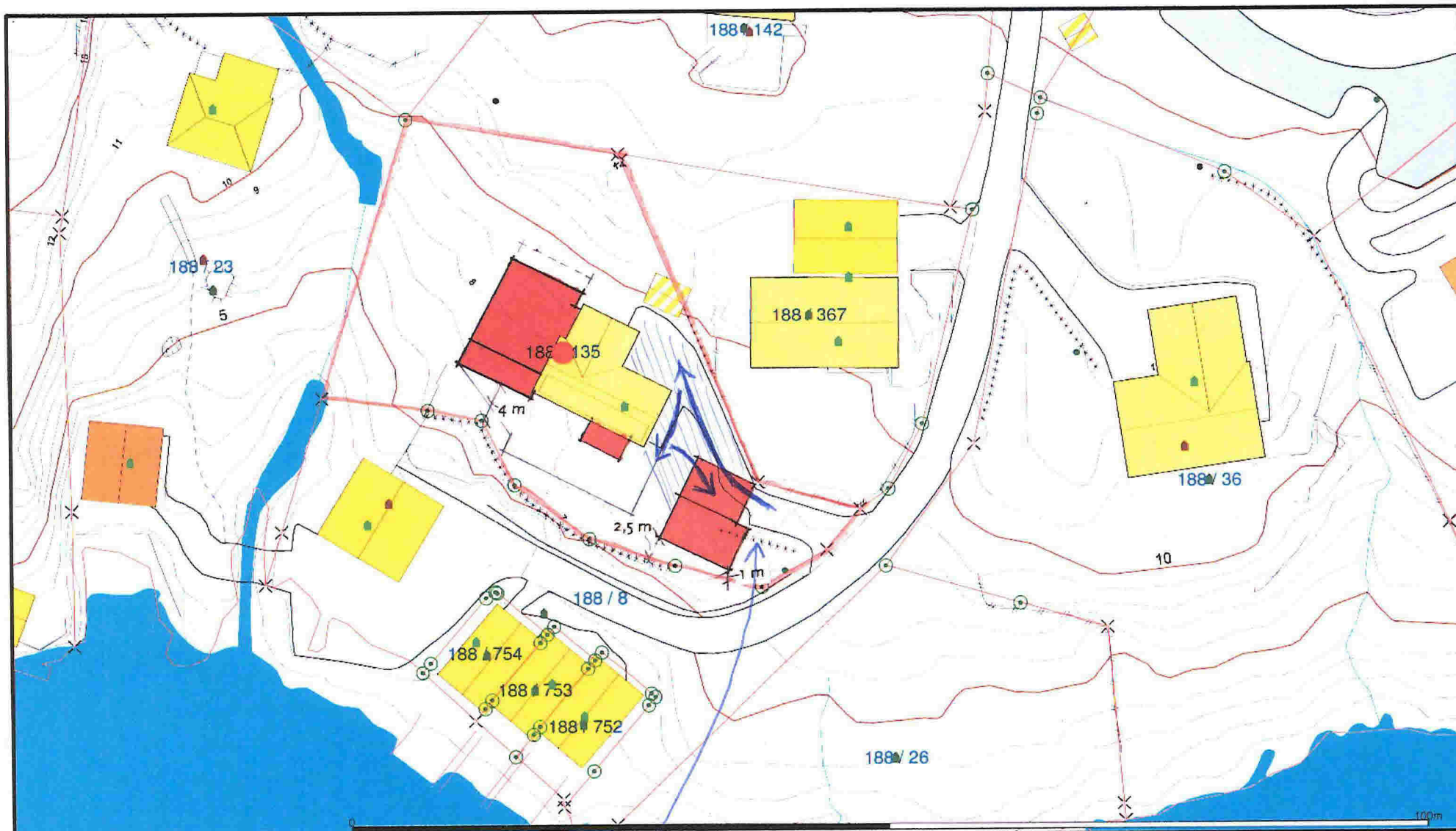
Venleg helsing



Frode N Knutsen og Marit Midtgård
Strandvegen 67
5914 Isdalstø

Vedlegg:

Uttalelser frå arkitekt med vedlegg
Illustrasjon snuplass
Kart anvendt strandsone



- Målte Grenser
- Registrerte Grenser
- - - Udefinert grenser
- ⚡ Terrengmålte grense
- ⚡ Konstruert grensepunkt
- 🏠 Bolig
- 🏠 Bustad m/leilighet
- 🏠 Våningshus
- 🏠 Støre bustader
- 🏠 Hytte/feriehuis
- 🏠 Garasje/uthus
- 🏠 Industri/lager
- 🏠 Andre bygg

Mulighet for å snu på egen tomt.



Lindås kommune
Byggesuk



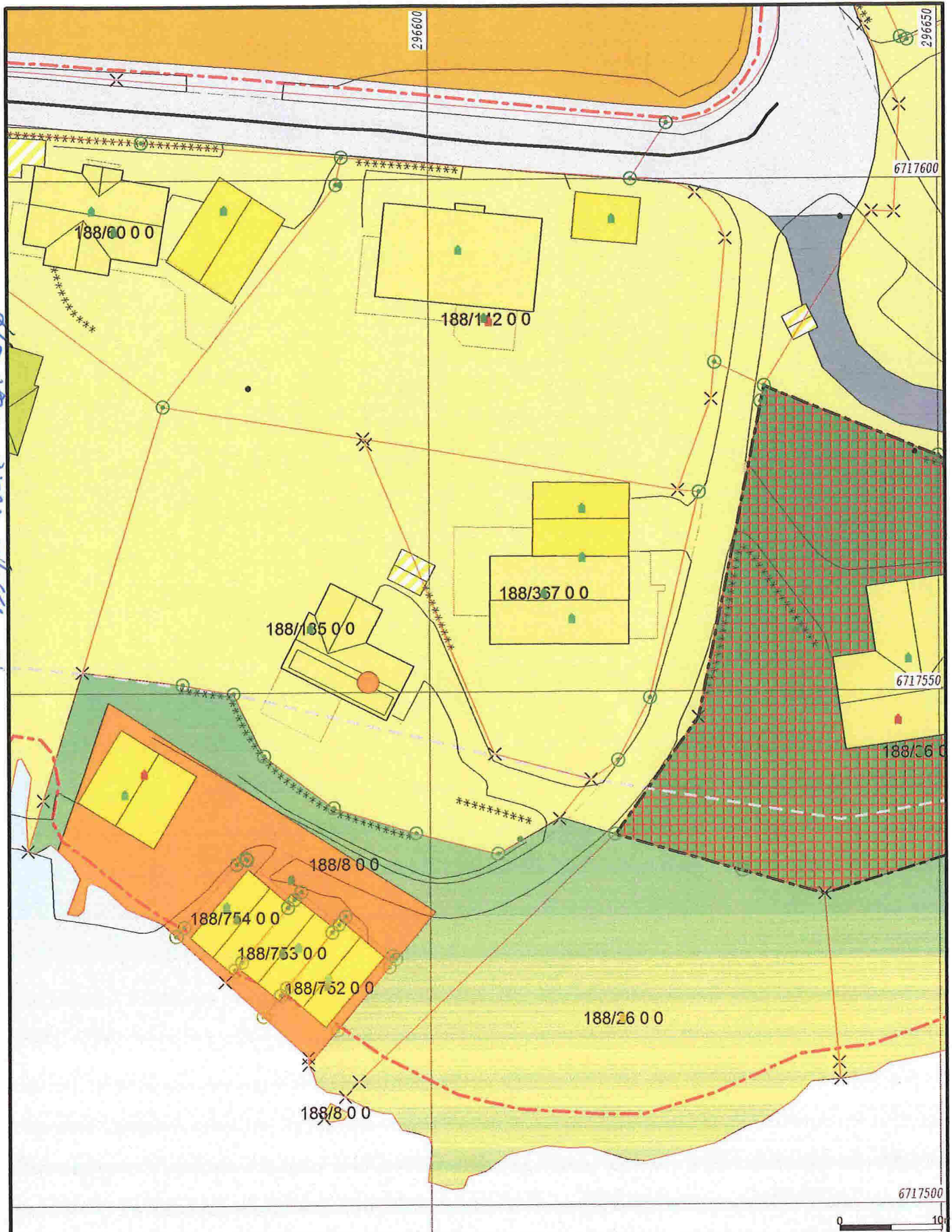
Dato: 2019.07.10
Skala: 1:500

gbnr 188/135

Mål: A4
1:500

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

← bysfor sone mot sjø



Bustadbygging	Andre typer nærre angitt	gLENER
Fritidsbustader	Grav og umelund	Spredt bustadbygging
Semtrumsformål	Komb bebyggelse og Nærin	Spredt Fritidsbustader
Off. privat tenesteyting	Veg	Spredt Næringsbygging
Fritids- og turistforemål	Hau	Bruk og vern av sjo og vassdi
Råstoffutnytting	Grønstruktur	Småbåthava
Næringsbebyggelse	Friområde	Fiske
Idrettsanlegg	Parkområde	Akvakultur

Beliggenhet og høyer må oppfattes som orienterende.



Lindås kommune
Geodata avdeling

Dato: 2014.03.11
Sign: lima

Kommuneplanens arealdel



Målestokk
1:500