



Optibo AS  
Totlandsv. 2  
5224 NESTTUN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 15/2235 - 15/20793

Saksbehandlar:  
Eilin Houlison Molvik  
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:  
15.06.2015

## Løyve til tiltak - Endring av fasader til "som bygd i 2004" - gbnr 137/641

### Administrativt vedtak. Saknr: 227/15

**Tiltakshavar:** Bjørn Iversen

**Ansvarleg søkjar:** Optibo AS

**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

### Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld legalisering av søknadspliktig fasadeendring utført i samband med oppføring av einebustad med sidehusvære. Bustad er godkjent oppført i vedtak datert 14.01.2004. Det vert elles vist til søknad motteke 18.05.15.

### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 18.05.15 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for – Ikenberget. Del av gbnr 127/id.: 1263-200202. Eigedommen er definert som bustad-føremål, val av hustype for eigedomen (tomt 75) er hustype 1, jf. illustrasjonsplan datert 07.02.02 (jf. arealplankart i BraPlan; Ver: 6 Dato: 07.02.2002 prosess: vedtak i kraft). Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er på plankart stempla 18.10.2007 (jf. arealplankart i BraPlan; Ver: 3 Dato: 22.09.1988 prosess: vedtak i kraft) sett til U= 0,35 for felt B1, B2 og B3.

### Historikk

Det vart i vedtak datert 14.04.2004 gjeve løyve til oppføring av einebustad med sidehusvære på eigedom gbnr. 137/641. Tiltakshavar har hatt ansvar for det meste av av tiltaket som sjølvbygger godkjent etter GOF § 17 nr 2. Tiltaket vart godkjent oppført som omsøkt. Det vart 21.12.2004 søkt om mellombelsbruksløyve for delar av einebustaden – kjellerleiligheter. Mellombelsbruksløyve for kjellerleiligheter vart gjeve i vedtak datert 14.01.2005.

#### 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 1503 22 54567  
Org.nr. 935 084 733



Endringane det no søkjast om å få legalisert har, slik vi forstår søknad, vore etablert sidan bustaden vart oppført i 2004.

Det har vore ei sak med omsyn til eigedomen og friområdet den grensar til. Der området rett sør for eigedomen vart planert ut. Saka vart avslutta i kommunen sitt brev til tiltakshavar datert 19.08.2005, etter synfaring i lag med tiltakshavar.

Det vart i 2010 søkt om og gjeve løyve til oppføring av uthus med 2 plan og samla areal på 29,8 m<sup>2</sup>.

#### Plassering

Den omsøkte fasadeendringa fører ikkje til endring av den etablerte situasjonen på eigedomen.

#### Vatn og avløp (VA)

Tiltaket fører ikkje til endring med omsyn til vassforsyning og avlaup i tilknytning til eigdommen.

#### Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tiltaket endrar ikkje tilkomst, avkjørsle og parkering i tilknytning til eigdommen.

#### Terrenghandsaming

Tiltaket endrar ikkje terreng på eigdommen.

#### Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har tiltakshavar gjennom Optibo AS opplyst følgjande, for brev i heilskap vert det vist til søknadsdokument, vedlegg F1;

I omsøkte og godkjente tegninger til byggesaken fremkommer det på fasadetegning mot sørvest at bygget er godkjent med 2 mindre arker. I forbindelse med oppføring av byggets takkonstruksjon ble dette endret til et større takopplett. Dette ble gjort med bakgrunn i tiltakshavers ønske om å få en best mulig planløsning med mest mulig inn slipp av naturlig dagslys. Det vises her til PBL § § 29-5. *Tekniske krav. Her fremkommer følgende i annet ledd: Sitat:*

*Bygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt. Sitat slutt. (Min utheving)*

Etter tiltakshavers oppfatning er endring av takkonstruksjon mer i tråd med lovgivers intensjoner enn opprinnelig godkjent løsning. Dette da endringen gir en langt bedre planløsning, boligen får betraktelig bedre utsyn, og ikke minst, bedre lysforhold som følge av endringen. Dersom det oppstår behov for å rømme boligen vil også dette være enklere med bakgrunn i dagens løsning. Samlet er således endringen med på å heve bruks- og bokvaliteten for tiltakshaver og fremstår således totalt sett som en langt bedre løsning. Endring medfører ikke endrede byggehøyder eller andre avvik fra gitt tillatelse.

#### VURDERING

Slik vi forstår innsendt teikningsmateriale er det gjort følgjande fasadeendringar.

- På planteikningar godkjent i 2004 (datert 30.08.03) var bustaden sin fasade mot sør bua på kjellarplan og hovudplan. Oppført bustad har rette fasadar mot sør.
- På teikning som syner bustaden si fasade mot sør er det i 2004 godkjent 2 mindre arker. Dagens situasjon er eit takopplett med balkong.

Om avretting av fasadar har ført til auke eller reduksjon av arealet i bustaden kjem ikkje fram av søknad, det vert opplyst at endringane, med omsyn til kjellarplan og toppetasje har ført til ei auke i bruksareal på om lag 60 m<sup>2</sup>.

Ein må sjå endringane som er utført på bustaden i lys av tida dei vart utført på. Det har dei siste åra vore ei innskjerping i kommunen si handsaming av byggesøknadar både med omsyn til estetikk og tomteutnytting. Endringane det no søkjast om å få legalisert vart utført i samband med etablering av bustaden i tidsrommet 2004-2005.

Eigedomen framstår som tett nedbygd. Einebustaden er plassert langt sør på eigedommen. Yttarlegare utbygging på eigedomen vil krevje dispensasjon frå tomteutnytting.

#### Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Det er ikkje gjeve ferdigattest for bustaden med sidehusvære, endringane vert godkjent i høve ansvarsrettear gjeve i vedtak datert 14.04.2004 i sak 03/2204.

#### VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a vert det gjeve løyve til endringsløyve – fasadeendring til « as built», løyve vert gjeve i samsvar med teikningar dagsett 18.05.15.

#### **Vi ber om at det i vidare kommunikasjon i saka vert vist til vår saksreferanse: 15/2235.**

#### Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

#### Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 15/2235

#### Ansvar

*Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.*

#### Bortfall av løyve

*Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.*

#### Avfall

*Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.*

#### Ferdigstilling

