



Kenneth Larsen
Oterdalen 44
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/3293 - 15/35490

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

Dato:
23.11.2015

Dispensasjon for oppføring av takopplett - gbnr 188/731 Gjervik Ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 521/15

Tiltakshavar: Kenneth Larsen

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av takopplett med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca.16 m² og bygd areal (BYA) ca. 3,5 m².

Søknaden omfattar berre dispensasjon frå grad av utnytting, søknad om løyve til tiltak må ettersendast. Vi gjer merksam på at eit påbygg som det vert søkt om dispensasjon for å føre opp, krev søknad om løyve etter plan- og bygningslova pbl § 20-2 bokstav a) søknadspliktige tiltak med krav om ansvarlege føretak. Arbeid kan ikkje ta til før det ligg føre løyve til tiltak.

Det vert elles vist til søknad motteken 10.09.15.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 10.09.15 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-4 a er 12 veker frå denne dato 03.12.15.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Felt E Såta/1263-16051983 er definert som bustadføremål – Felt 7 .

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er U= 0,25 for heile felt 7 samla sett.

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



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå grad av utnytting, Felt 7 er frå før utbygd og grense for utnytting er overskriden. Utnytting i feltet er estimert til $U=0,26$, ein har då nytta areal registrert i matrikkelen på kvar bustad/rekkjehusvære i Felt 7, etter gjennomført tiltak vert utnyttingsgrad for felt 7 $U= 0,27$.

Det er søkt dispensasjon, datert 26.08.15, med slik grunngjeving:

Søknaden gjelder tilbygg i form av ark/takløft (soverom) som fremgår av vedlagte tegninger.

Ihht gjeldende reguleringer og planer for området er det uavklart om dette tilbygget er innenfor kravene til utnyttingsgrad. Vedlegg-1 henviser til tidligere korrespondanse mellom Lindås kommune og utbygger av området (Såta E - felt 7), der det fremgår at arealregnskapet er tuftet på bygd areal for hele området. Det antas at området er innenfor 25% total utnyttelse, men det foreligger ingen formelle kalkyler som bekrefter dette. For å være på den sikre siden, søker jeg med dette om dispensasjon fra kravet til utnyttelsesgrad. Tilbygget innebærer en økning av "fotavtrykket» i form av økt areal for takoverbygg i størrelsesorden ca 3,5m² (ihht vedlagte tegninger).

Begrunnelse og bakenforliggende argumentasjon

Området som tomten er en del av, har en litt "kronglete" historie. Opprinnelig var Såta E - felt 7 kjøpt av BOB (Bergen og Omegn Boligbyggerlag) på åtti-tallet, men videresolgt til Villanger & Sønner, som samarbeid med Stevnebø utbyggingselskap startet endelig utbygging av 21 boenheter i området på slutten av nittitallet. Det ble da gjort tilpasninger i forhold til utnyttelsesgrad på tomtene som fraviker øvrige planbestemmelser for Såta-feltet. Noen boliger har nærmere 50% utnyttelsesgrad, gesimshøyder over 7,5 meter på boliger med tre plan, samt at det også forekommer avvik fra "4-meters-regelen" til tomtegrenser. Begrunnelsene og dokumentasjonen rundt disse prosessene, kjenner ikke undertegnede til. Det oppleves dog rimelig at min tomt tillates en marginal økning i arealutnyttelse ettersom den fortsatt forblir mindre utnyttet enn en rekke andre tomter i samme område. Tilbygget påvirker ikke eksisterende gesimshøyde eller avstand til tomtegrense.

Estetisk sett foretrekkes tilbygget/arket utført med samme takvinkel som huset for øvrig, dvs ca 40 grader. I dette tilfellet er ikke dette gjennomførbart pga innvendig trappegang som gir tilkomstbegrensninger til tilbygg. Alternativt må tilbygget utvides og flyttes ut av symmetri, noe som vil bli mer massivt og mindre estetisk. Femten graders takvinkel er følgelig eneste hensiktsmessige løsning. Tilbygget er symmetrisk plassert på husets lengderetning. Normal synsvinkel for beskuende til huset vil være fra nord eller fra sør, og i begge tilfeller vil huset oppleves estetisk. Det kan legges til at ca 100m nordvest for min tomt finnes bolig med halv-valmet tak samt en bolig med et tilsvarende takløft med liten takvinkel fra loftsetasje.

Av bakenforliggende argumentasjon og motiv for søknaden kan nevnes uventet familieførøkelse, da jeg har en mindreårig gutt som sammen med kjæresten skal bli foreldre. Et ekstra soverom er således sårt tiltrengt. Alternativt må vi benytte sokkelleiligheten i kjelleren, men leietakerne der er veletablert med barn i Knarvik barneskole, og jeg ønsker av sosiale grunner at de skal kunne fortsette leieforholdet. Jeg opplever at fordelene vi oppnår med tilbygget overgår eventuelle ulemper. Tilgjengelig areal i og rundt bolig er praktisk talt uforandret og tilbygget berører hverken solforhold, innsyn eller utsikt for andre beboere i området.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 19.08.15, vedlegg 4 til søknaden.

Minsteavstand til nabogrense er i Gemini målt til om lag 4,8 meter. Tiltaket er plassert i samsvar med regulert byggegrense i plan. Tiltaket er underordna høgder i eksisterande bustad.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket fører ikkje til auka tal bueiningar på eigedomen, auke i bruksareal er opplyst til 15,2 m².

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Tiltaker fører ikkje til auka bruk av etablert avkjørsle.

Terrenghandsaming

Tiltaket fører til minimal endring av eksisterande terreng på eigedomen.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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 opplyst følgjande:

Estetisk sett foretrekkes tilbygget/arket utført med samme takvinkel som huset for øvrig, dvs ca 40 grader. I dette tilfellet er ikke dette gjennomførbart pga innvendig trappegang som gir tilkomstbegrensninger til tilbygg. Alternativt må tilbygget utvides og flyttes ut av symmetri, noe som vil bli mer massivt og mindre estetisk. Femten graders takvinkel er følgelig eneste hensiktsmessige løsning. Tilbygget er symmetrisk plassert på husets lengderetning. Normal synsvinkel for beskuende til huset vil være fra nord eller fra sør, og i begge tilfeller vil huset oppleves estetisk. Det kan legges til at ca 100m nordvest for min tomt finnes bolig med halv-valmet tak samt en bolig med et tilsvarende takløft med liten takvinkel fra loftsetasje.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

- For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.
- For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Det vert vist til korrespondanse med kommunen der grad av utnytting er opplyst til å vere innanfor $U=0,25$, ein har då lagt bygd areal til grunn, i NS3940 veileder til grad av utnytting står det i høve rettleiing til eldre planar at det ved bruk av U-grad med omsyn til tomteutnytting, er det totale bruksarealet (BRA) som skal leggjast til grunn, ikkje bygd areal. Ved utbygging av området vart bygging godkjent på bakgrunn av ein samla plan for om lag heile felt 7, det var i den samanheng at bygdareal vart lagt til grunn, reguleringsplanen vart ikkje endra og er framleis juridisk bindande for felt 7.

Det vert i søknad om dispensasjon frå grad av utnytting vist til at det i området ligg bustadtomter med utnyttingsgrad på nærare 50-%, det vert ikkje vist til konkrete eigedommar og påstanden er soleis ikkje kontrollert. Gjeldande plan legg til grunn at grad av utnytting skal reknast samla for felt 7, etter gjennomført tiltak vil felt 7 ha $U = 0,27$, maks U-grad er i planen sett til $U=0,25$.

Når det kjem til den aktuelle eigedomen er grad av utnytting etter gjennomført tiltak rekna til $U=0,57$ eller $\% \text{-BRA} = 56,6\%$, fordelt på frittliggjande garasje samt bustad over 3. plan.

Det vert vidare vist til at bygd areal som følgje av tiltaket vert marginalt auka ($3,5 \text{ m}^2 \text{ BYA}$) og at tiltaket ikkje i vesentleg grad reduserer tilgjenge utehoppahdsareal for eigedomen, vidare er det opplyst at tilbygget ikkje i vesentleg grad rører soltilhøve, innsyn eller utsyn i høve nabo- og gjenbuareigedomar.

Private- og sosiale tilhøve vert ikkje vurdert av administrasjonen.

Førmålet med å fastsette grad av utnytting er å regulere bygningar sitt volum over terreng og bygningar sitt totale areal sett i høve til behovet for uteoppahdsareal, belastning på infrastruktur og i høve til omgjevnadane.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket ikkje fører til vesentleg fortetting då auke i bygd areal er minimal i høve det planlagde tiltaket. Vidare har vi lagt til grunn at utehoppahdsareal som følgje av det aktuelle tiltaket ikkje vert vesentleg reduert for eigedommen. Andre moment er at tiltaket med omsyn til høgde er underordna eksisterande bustad på eigedomen og ikkje i vesentleg grad påverkar nabo- og gjenboer med omsyn til tap av soltilhøve og innsyn og utsyn.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå grad av utnytting synt på plankart for felt 7 i reguleringsplan Felt E Såta.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden. Gesimshøgde på det omøkte takopplettet vert 5,5 meter rekna ut i frå målsett snitt teikning. Auke i bygdareal BYA er opplyst til om lag 3,5 m².

Visuelle kvalitetar

Einebustaden på eigedommen er bygd i tradisjonell stil med saltak og ark, det planlagte takaopplettet bryter estetisk sett med eksisterande arkitektur i eksisterande bustad. Administrasjonen er ikkje positiv til tiltaket si estetiske framtoning etter eit evt. gjennomført tiltak, men skråfoto frå området syner at det på fleire einebustadar innan for reguleringsplanen sitt område er gjeve løyve til at einebustadar med ulike takkonstruksjonar. Området framstår som veldig ueinsarta med sal-, valm- og flatt tak, samt ved enkelte høve blanding av nemnde takkonstruksjonar for den einskilde einebustad.

Tiltakshavar har i sin søknad gjort rede for val av takvinkel, takkonstruksjon og brukbarhet/tilgjenge til påbygget, administrasjonen legg søkjar si vurdering til grunn.

Tiltaket er vurdert i høve pbl § 29-2. Vi finn ikkje grunnlag for å gje avslag på søknaden på bakgrunn av at det planlagde tiltaket estetisk gjev eit uryddig arkitektonisk uttrykk. Einebustadar i området framstår som veldig ueinsarta med sal-, valm- og flatt tak, samt ved enkelte høve blanding av nemnde takkonstruksjonar for den einskilde einebustad.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå grad av utnytting i reguleringsplan Felt E Såta – felt 7, dispensasjon gjeld for oppføring av påbygg i form av takopplett på eksisterande einebustad på eigedom gbnr. 188/731.

Det skal ligge føre løyve til tiltak før arbeid på eigedomen kan ta til.

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.

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.: 15/3293

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar 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.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
9.1.5	Andre dispensasjonar frå plan, lov eller forskrift	1* kr. 8.400,-	Kr. 8.400,-
	Totalt gebyr å betala		Kr. 8.400,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl. § 21-4 (6).

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunnigjeven.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Kenneth Larsen

Oterdalen 44

5914

ISDALSTØ