



Leif Haakon Rosslund
Røsvikdalen 31
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/3910 - 16/1015

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

Dato:
18.01.2016

Avslag på søknad om tilbygg til vertikaldelt tomannsbustad gbnr 188/461 Gjervik ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 026/16

Tiltakshavar: Leif Haakon Rosslund
Ansvarleg søkjar: Leif Haakon Rosslund
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak uten ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4 bokstav a

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til del av vertikaldelt tomannsbustad med bruksareal (BRA) målt til om lag 34 m² på innsendt teikningsgrunnlag og bygd areal (BYA) opplyst til ca. 16,5 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 41 % BYA.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid i høve oppføring av ømsøkt tilbygg.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå grad av utnytting.

Det vert elles vist til søknad motteken 17.11.15.

Det er søkt om løyve til tiltak om løyve i eittrinn med søknad personleg ansvarsrett for sjølvbygger. Då tiltaket fell inn under pbl. § 20-4 bokstav a) som gjeld søknadsplichtige tiltak som kan foreståes av tiltakshavar, har kommunen valgt å handsama søknaden etter dette.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Felt E Såta/id.: 1263-16051983 er definert som bustadføremaal, aktuell eigedom ligg i område felt 1 b.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er U= 0,2.

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

Det ligg regulert byggegrense langs heile den nord-vestre grensa til eigedommen mot friområdet Kvassnesstemna (gbnr. 188/116). Det omsøkte tilbygget er i heilskap plassert i strid med regulert byggegrense.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå grad av utnytting og regulert byggegrense.

Det er søkt dispensasjon frå grad av utnytting med slik grunngjeving:

SØKNAD OM DISPENSASJON AV GRAD OM UTNYTTING

Vi ønsker et påbygg på Røsvikdalen 31, da den plassen vi har pdd. ikke strekker til, ettersom vi venter vårt 3. barn.

Vi trives veldig godt i Knarvik, våre to barn på 3 og 6 år er godt innrullert på skole og barnehage.

Jeg, Leif Haakon Rosland har hatt dette huset som mitt barndomshjem, og har store ønsker om å bli boende, og se mine barn vokse opp på samme plass jeg gjorde.

Knarvik er en god plass for barn å vokse opp i. Dette vet jeg godt, da jeg selv har vokst opp i Knarvik. Det er gangavstand til alt fra skole til fritidsaktiviteter.

Min mor bor rett ved siden av i Røsvikdalen 33 og hjelper ofte til, og har ingenting i mot at vi har planer om et påbygg.

- Vedlegg egenerklæring

Ila. dette året har vi oppgradert lekeplassen med dissestativ og seilebane - samt ny sand i sandkasse.

Påbygget vil ikke være i konflikt med fellesområdet.

Vi mener påbygget ikke vil være sjenerende for noen av naboene rundt oss. Vi mener således at fordelene ved påbygget er større enn ulempene.

Om vi ikke skulle få tillatelse til påbygg, må vi se oss nødt til å flytte. Om vi skal kjøpe oss noe for samme prisvurdering av bolig, er den på kr 2 750 000,- da må vi flytte til en mindre sentral plass, og våre barn må nok bytte skole og barnehage. Dette er noe vi absolutt ikke ønsker.

Vi håper på positiv tilbakemelding.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

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 01.09.15. Situasjonsplan er ikkje påført minste avstand til eigedomsgrense, nemnde er i kommunen sitt kartsystem Gemini målt til om lag 1,9 meter mot nord-aust (mot gbnr. 188/445) og 3,7 meter mot nord-vest (mot gbnr. 188/116).

Det er ikkje dokumentert avstandserklæring frå heimelshavarar av eigedom gbnr. 188/116 og gbnr. 188/445.

Tiltaket er plassert i strid med regulert byggegrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket fører ikkje til auka/endra bruk.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Tiltaket fører ikkje til auka/endra bruk.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering av omsøkt tilbygg. Terrenghandsamingar er minimale med tanke på at eigeiendomen frå før er planert.

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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

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 føreseigna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggast særleg vekt på nasjonale og regionale rammor, 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 leggast 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 samheng 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.

Administrasjonen har forståing for behovet for auka plass og det å ikkje ville flytte barn frå eit miljø dei trivst i og er godt etablerte i, men dette er moment som administrasjonen ikkje skal ta stilling til i si vurdering av ein søknad.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tomte frå før er sterkt nedbygd, krav til minste uteopphaldsareal er ikkje ivareteke slik eigeiendomen framstår i dag, og yttarlegare utbygging vil forverre tilhøva på eigeiendomen med omsyn til uteopphaldsarea. Det som taler positivt er at eigeiendomen har tilgang til leikeareal og ligg tett opp mot friareal.

Dei momenta som søkjar viser til i søknaden er i all hovudsak personlege omsyn. Dette er i utgangspunktet ikkje relevante omsyn i vurderinga om det skal gjevast dispensasjon frå gjeldande plangrunnlag.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå grad av utnytting i gjeldande plan ikkje er oppfylt.

Administrasjonen vurderer at omsyna bak regelen vert vesentleg sett tilside ved å dispensere frå kravet om grad av utnytting for den aktuelle eigedomen.

Plassering

Omsøkt plassering krever avstandserklæring frå gbnr. 188/116 og 188/445, dette er ikkje dokumentert, kommunen kan soleis ikkje ta stilling til omsøkt plassering.

Ved evt. klage på avslag må det leverast inn avstandserklæring frå gbnr. 188/116 og 188/445, evt. må det søkjast om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4.

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.

Kommunen finn at det omsøkte tilbygget estetisk bryt vesentleg med nord-vest vendt fasade i tomannsbustaden, det er til dømes ikkje nytta same type vindauge og fasaden på tilbygget skil seg vesentleg frå fasaden på 2.halvdel av tomannsbustaden.

Det er frå før ført opp tilbygg til 2. halvdel av tomannsbustaden, der møne på tilbygget er høgare og forskjøre i høve opphaveleg møne i tomannsbustaden. Det omsøkte tilbygget vil gje takflata i den aktuelle delen av tomannsbustaden eitt knekk i form av takopplett. Bygget framstår som usymetrisk og omsøkt tilbygg betrar ikkje estetikken i bygget.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå grad av utnytting for oppføring av tilbygg til del av vertikaldelt tomannsbustad på eigedom gbnr. 188/461.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-2 a og 29-2 vert det ikkje gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av tilbygg til vertikaldelt tomannsbustad på eigedom gbnr. 188/461.

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.

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
9.1.4	Dispensasjon som gjeld plankrav	1* kr. 8.400,-	Kr. 8.400,-
10.3.1	Basisgebyr tilbygg	1* kr.6.000,-	Kr. 6.000,-
	Totalt gebyr å betala		Kr. 14.400,-

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

Klage over gebyr

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.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Kommunen har kontrollert søknaden og finn at den ikkje er fullstendig, jf byggesaksforskrifta (SAK) § 5-4. Ved eventuell klage på avslag må følgjande dokumentasjon sendast inn;

1. Oppdatert situasjonsplan der minste avstand til grense mot eigedom gbnr. 188/445 og 188/116 er påført.
2. Avstandserklæring frå heimelshavarar av gbnr. 188/445 og frå gbnr. 188/116 for plassering av tilbygg til einbustad nærare eigedomsgrense enn 4 meter jf. pbl. § 29-4, 2.ledd, bokstav a.
3. Søknad om dispensasjon for plassering av tilbygg i strid med regulert byggegrense, jf. vedlagt situasjonskart.
4. Ny nabovarsling av søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense.
5. Informasjon om storleik på bruksareal BRA for tilbygget.
6. Vi ber om attendemelding på om de ønskjer at søknaden skal handsamast etter pbl. § 20-4 bokstav a) eller om vi skal handsama søknad som tiltak etter pbl. § 20-3 søknadspliktige tiltak med krav om ansvarlige foretak.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 15/3910

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Mottakarar:

Leif Haakon Rosslund

Røsvikdalen 31 5914

ISDALSTØ