



Bolig & Eiendom AS
Stølen 26
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/450 - 17/34481

Saksbehandlar:
Per Sveinar Morsund
Per.Sveinar.Morsund@lindas.kommune.no

Dato:
06.12.2017

Avslag på søknad om endringsløyve - gbnr 123/102 Risa

Administrativt vedtak: Saknr: 581/17
Tiltakshavar: Bolig og Eiendom
Ansvarleg søkjar: Bolig & Eiendom as
Søknadstype: Søknad om endring av tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-1 og 20-3

Tiltak

Saka gjeld søknad om endring av gitt løyve til oppføring av tomannsbustad , jf. vedtak datert 29.11.16.
Endringa gjeld endring av planerings- og byggjehøgde for tiltaket.

Det vert elles vist til søknad motteke 10.11.17.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 10.11.17 og frist for sakshandsaming er 12 veker, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 21-7 8.ledd.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Risa er definert som bustad .

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

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 føre merknader frå eigar av gbnr. 123/137, 123/71, 123/69 og 123/149.



Merknadene har i hovudsak same innhald der ein motsett seg heving av bygget.

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad ved brev datert 09.11.17. Tiltakshavar opplyser at: tiltaket er i tråd med gjeldande reguleringsplan

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 25.08.17.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 25,5 og mønehøgde på kote ca. + 32,6. Det er søkt om gjennomsnittleg planeringshøgde på kote + 26,6.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endringar i forhold til gitt løyve.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Ingen endringar i forhold til gitt løyve.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering og avkjørsle.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

VURDERING

Byggehøgde og planeringshøgde

Ansvarleg søkar viser til at mønehøgde og gesimshøgde er i samsvar med reguleringsplan og føresegnar. Ein ynskjer å heve bygget for å få en betre tilpassing av bygget til terrenget og gjøre tilkomst mindre bratt.

Innsendte teikningar viser at tiltaket er innanfor reguleringsføresegnene når det gjeld mønehøgde og gesimshøgde. Kommunen meiner likevel at endringssøknaden fører til endring av det godkjente tiltaket som er i strid med premissane som 2-mannsbustaden vart godkjent under. Dette kjem best fram av terrengprofil A-A og B-B som vart innsendt ved søknad om tiltak og ved endringssøknad. Ved opprinneleg søknad om oppføring av 2-mannsbustad fann kommunen at tiltaket kunne godkjennast etter reguleringsføresegnene §2.3 etter teksten som seier; «Bustad med ein etasje pluss underetasje delvis under terreng kan ha mønehøgde opp til 6,5 m og gesimshøgde opp til 4,5 m».

Av motteken endringssøknad finn kommunen ikkje lenger grunnlag for å vurdere saka etter dette utgangspunktet då terrengprofilane viser at tiltaket etter terrengforholda ikkje kan vurderast som bustad pluss underetasje.

Dersom terrengforholda ikkje legg til rette for å byggje slik det går fram av opprinneleg løyve datert 29.11.16 må det anten søkast om dispensasjon eller søkast om bygging av ein anna hustype i tråd med terrenget slik det er lagt opp til i reguleringsføresegnene.

Nabomerknad

Kommunen har ikkje vurdert nabomerknadene nærare då tiltaket likevel ikkje stettar krava i reguleringsføresegnene.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §20-1 bokstav a, jf. §20-3 vert søknad om endring av løyve til oppføring av tomannsbustad avslått

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Mynde

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

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 16/450

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Bolig og Eiendom
Dag Unnar Mongstad
Leif Erik Gullanger
Lillian Vabø Mongstad
Rune Magne Rosnes

Stølen 26 A

5911

ALVERSUND

Mottakarar:

Bolig & Eiendom AS

Stølen 26

5911

ALVERSUND