



KOPI

Romarheim Entreprenør AS
Alvervegen 25
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/874 - 20/4513

Saksbehandlar:
Eirik Berntsen
eirik.berntsen@alver.kommune.no

Dato:
27.01.2020

Avslag på søknad om tilbygg - gbnr 188/726 Gjervik ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 073/20

Tiltakshavar: Erlend Andås
Ansvarleg søkjar: Romarheim Entreprenør AS
Søknadstype: Søknad om rammeløyve

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå utnyttingsgrad for oppføring av tilbygg.

Med heimel i plan- og bygningslova § 29-2 – visuelle kvalitetar og reguleringsplanens § 8 – takform vert det ikkje gjeve rammeløyve for oppføring av tilbygg.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 65 m² og bygd areal (BYA) ca. 45 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 0,27 for hele reguleringsfeltet. Utnyttingsgrad for eigendomen er ikkje oppgitt.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå utnyttingsgraden i reguleringsplan.

Det vert elles vist til søknad motteken 4.11.2019.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for *Felt E Såta* (1263-19831605) er definert som *Bolig*.

Tillatt grad av utnytting (utnyttingsgrad) er etter gjeldande plan er 0,25.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå utnyttingsgrad i reguleringsplan.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Eiendommen er omfattet av reguleringsplanen for felt E Såta, planid. 1263-1605 1983 som har krav om samlet U = 0,25 (utnyttelsesgrad). Utnyttelsesgraden er allerede overskredet, det har vært vanskelig å få full klarhet i om det er nødvendig å søke om dispensasjon vedr. dette.

For å være på den sikre siden søker jeg derfor om dispensasjon fra kravet om U = 0,25 med vekt på:

- Tilbygget berører ikke trafikk

- Fremdeles god luft mellom boligene gjennom egne tomter og fellesareal

Det nå omsøkte BRA er på totalt 65m².

BYA - bebyggd areal på tilbygg = 45m². BRA = Innvendig areal, nede + oppe = 65m².

Lindås kommune har oppgitt at arealet i felt 7 (Såta felt E, plan ID: 1263-16051983) har et areal på ca. 16 916 m², og at samlet BRA i dag er på 4555 m². Altså overskredet pdd. med en utnyttelsesgrad på 26,9 %. Med min prosjekterte utbygging vil U være 27,3 %, altså en økning på kun 0,4 %. Tiltaket som søkes om påvirker ikke trafikk, og det vil fremdeles være rikelig med uteoppholdsareal mellom boliger gjennom egen tomt og fellesareal (se kart). Det kan vel også tenkes at da reguleringsbestemmelsene ble skrevet tidlig på 1980-tallet - så var ikke krav til P-plasser - og snuplasser medtatt i den oppgitte utnyttelsesgrad - som det er i dag i den benevnte: % TU. 20 naboer er varslet, og alle er positive til tiltaket. Således anmoder jeg Lindås kommune om å innvilge søknaden, som kun gir en svært liten økning i utnyttelsesgraden.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo for tiltaket som no er omsøkt. Det har tidlegare vore merknadar, men tiltakshavar har endre tilbygget etter ein dialog med naboar.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 23.04.19.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2,5 meter. Eigare av gnr. 188 bnr. 637 har samtykka til at tiltaket kan plasserast 2,5 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv tilsvarande som eksisterande bustad. Mønehøgde er ikkje opplyst, men mål på tekning til ca. 6,5 meter.

Terrenghandsaming

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

Visuelle kvalitetar i søknaden

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at tiltaket skal byggjes med saltak som eksisterende boliger i området.

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. 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 ulempene, etter ei samla vurdering.

Forvaltningspraksis i kommunen er at eldre reguleringsplaner ofte må dispenseres i frå, da dei kan innehalde utdaterte føresegn. Vi vurderar derimot det enkelte tiltak konkret, spesielt sett opp i mot moderne planmessige vurderingar.

I denne konkrete saka har søkar opplyst at reguleringsfeltet som heilheit har ein utnyttingsgrad på 0,27, mot reguleringsplanens krav på 0,25. Derimot har ikkje søkar opplyst kva utnyttingsgraden for eigedomen er. Utnyttingsgrad for eit reguleringsfelt gjeld også for den enkelte eigedom.

Kommunen har tatt en grov beregning av eigedoma, inkludert tilstøtande areal. Tomteareal tilsvarar ca. 390 m². Golvarealet for boligen aukar frå ca. 109 m² til ca. 174 m². Det tilsvarar ein auke i frå ca. 0,28 til 0,45. Det omsøkte tilbygget medfører altså ein utnyttingsgrad på ca. 0,45, i motsetning til planens krav på maksimalt 0,25.

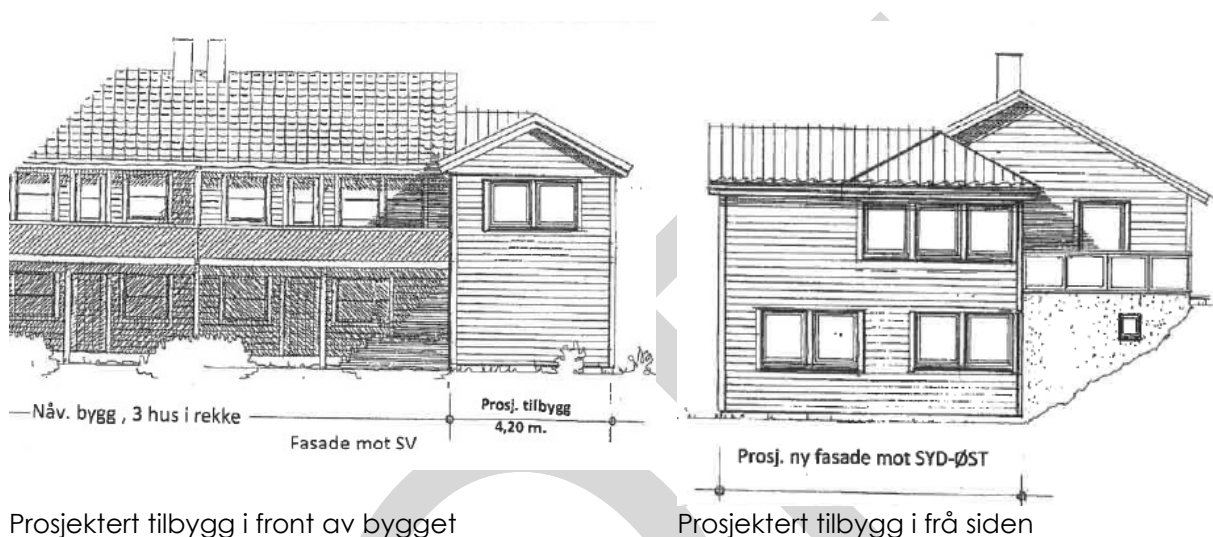
Det er altså tale om ein utnyttingsgrad som er 80% over planens maksimale krav. Tilbygget vert også liggande sentralt i byggefeltet, og dermed svært eksponert. Vi meiner ein slik utbygging vil være svært uheldig for området, og at omsyna bak utnyttingsgraden vert sett vesentleg til side som følge av tilbygget.

Vilkåra for å gje dispensasjon frå utnyttingsgraden er dermed ikkje oppfylt og kan ikkje gis. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om tilbygg avslått.

Ettersom omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Visuelle kvaliteter

Tilbygget er prosjektert med ein bygningsform som klart bryt med eksisterande bygningsrekke. Mønet er senket ned i forhold til eksisterande møne, og tilbygget er i hovudsak vridt 90-grader ut i frå hovedformen på det eksisterande bygget. Tilbygget fremstår også for stort i forhold til eksisterande bustad, og vil fremstå som eit framandelement på husrekka som ligg der i dag.



Prosjektert tilbygg i front av bygget

Prosjektert tilbygg i frå siden

Eigedommen ligg i eit homogent boligområdet som i dag fortsatt består i hovudsak slik det var utbygget. Det er viktig å behalde slike boligområder.

Kommunen visar også til at man i reguleringsplanen har gitt kommunen anledning til å krevje at bygningar som høyrar sammen skal harmonera i takform. Taket på omsøkte tilbygg harmonerer ikkje med eksisterande husrekke og området generelt.

Vi meiner tilbygget vil bryte opp området på ein svært uheldig måte, og ikkje innehald dei visuelle kvalitetane som loven krev.

Kommunen kan være positive til å vurdere ein ny søknad med eit tilbygg, men tilbygget må reduserast i størrelse og fohalde seg til eksisterande takform.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

GENERELL INFORMASJON

Regelverk

- Tiltak etter pbl § 20-1 er søknadspliktig etter pbl § 20-2.
- Søknad om tiltak skal nabovarlast etter pbl § 21-3.

- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

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). 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/874

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar Plan og byggesak

Eirik Berntsen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Erlend Andås
Romarheim Entreprenør AS

Oterdalen 58 5914
Alvervegen 25 5911

ISDALSTØ
ALVERSUND

Mottakarar:

Romarheim Entreprenør AS

Alvervegen 25 5911

ALVERSUND