



H Sandvik AS
Galteråsen 4
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/3042 - 16/8466

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

Dato:
30.03.2016

Avslag på søknad om løyve til oppføring av tilbygg gbnr 188/722 Gjervik ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 173/16

Tiltakshavar: Torgeir Arne Lid og Jannicke Sangholt
Ansvarleg søkjar: H Sandvik AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

Saksutgreiing: **Tiltak**

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg med samla bruksareal (BRA) opplyst til om lag 69 m². Samla utnyttingsgrad for Felt E; Såta område 7 er opplyst til 26,93 %.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense og grad av utnytting i gjeldande reguleringsplan.

Det vert elles vist til søknad motteken 19.08.2015 og supplert 07.01.2016.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskomplett dokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 11.11.15.

Søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak i eitt trinn vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 07.01.2016.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 07.01.2016 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.



Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Felt E Såta- planid. 1263-16051983 er definert som bustad-føremål.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er U =25 %.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggjegrænse mot veg og grad av utnytting i gjeldande reguleringsplan.

Det er søknad motteke 19.08.2015 søkt om dispensasjon med slik grunngeving:

Det vert søkt om følgjande dispensasjon:

Det vert søkt om dispensasjon frå byggjegrænse i reguleringsplan for Såta E – felt 7. Vi ønskjer å byggje ut 3,5 m mot nordaust, og kjem då ca. ein halv meter utanfor byggjegrensa fastsett i reguleringsplanen. Sjå teikning, vedlegg 1

Grunngeving for av vi ønskjer dispensasjon frå byggjegrænse:

- Det er berre i første høgda vi ønskjer å byggje lenger ut enn byggjegrensa. Ved å gjere det på denne måten, unngår vi å byggje ut så mykje i andre høgda, noko som gjer at bygget blir mindre ruvande og tek derfor svært lite / ingen utsikt frå naboar.
- Den delen av tilbygget som går ut over byggjegrensa vil delvis bli gravd ned, og vil knapt vere synleg frå gangvegen som går forbi tomta.
- Tomta vil etter eventuell påbygging framleis ha eit uteareal på ca 270 m², der plen vil utgjere over 200 m²
- Som kart i vedlegg 2 viser, er det fleire hus og garasjar som ligg lengre utanfor byggjegrensa enn tilbygget vi ønskjer å setje opp.
- Familien vår på to vaksne, og tre born på fire, seks og åtte år, har blitt svært knytt til dette området. Borna går på skule og i barnehage i Knarvik. Ei eventuell utbygging vil gjere det mogeleg for oss å halde fram å bu her.

Det er i søknad motteke 07.01.2016 søkt om dispensasjon med slik grunngeving:

SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ BYGGEGRENSE

Arbeida på eigedomen kan ikkje settast i gang før løyve frå kommunen er gjeve.

Tiltakshavar	Torgeir Arne Lid	Tlf.	48227093
Ansvarleg søker/utførande	H. Sandvik AS	Tlf.	97019.634
Byggeplassadresse	Oterdalen 66, 5914 Isdalstø	Gnr./bnr	188/722
Vegstrekning	Gnr. 188, Bnr. 531, 626	Stad	
Tiltaket ligg i område med reguleringsplan			
Nei <input type="checkbox"/> (Søknaden vert handsama hjå vegmynde).			
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Namn på planen: FELT: E. SÅTA, plan ID 1263-16051983 (Søknaden vert handsama hjå Byggesak).			

Søknad om dispensasjon frå byggegrensa langs kommunal veg.

- Det vert søkt om dispensasjon frå byggegrens som er 15 m frå midt kommunal veg.
- Det vert søkt om dispensasjon frå byggegrens som er ca 4 m frå vegkant på regulert veg
- Vedlagt følgjer grunngeving for særleg grunn i samsvar med PBL§19-1.
- Naboar er varsla om at det er søkt om dispensasjon.
- Vedlagt følgjer vedlagt kart/skisse i målestokk 1:500, med påteikna målsett tiltak, som viser avkøyrslø.

Kva tiltak dispensasjonen gjeld (garasje, tilbygg m.v.).	Tilbygg	..
Minste avstand frå planlagt bygg - til nabogrens mot veg	2,5	m
Minste avstand frå planlagt bygg - til midt kommunal veg	5,7	m

SØKNAD OM DISPENSASJON

Gnr. 188 , Bnr. 722

i Lindås kommune

I h.t. Lov om planlegging og byggesaksbehandling
av 27.juni 2008 nr. 71. Ajourført med endringer senest
ved lov 08.mai 2009 nr. 27, delvis trådt i kraft 01.juliu 2009,
søkes det herved om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene
for felt : e Såta , plan ID : 1263-16051983,
for å kunne oppføre-tilbygg på eiendommen , med samlet BRA på 69m²

Lindås kommune har i brev av 11.11.2015 oppgitt at arealet i felt 7
har et areal på ca. 16 916 m² , og at samlet BRA i dag er på 4486 m²,
som gir en utnyttelse på 26,5 % ! - altså overskredet m/ 1,5% pr. d.d.

Med min prosjekterte utbygging vil U være 26,9 ,

hvilket gir en økning på **kun 0,4 %**

Det kan vel 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 den i dag benevnte : % TU ?

Således anmoder jeg Lindås kommune om å innvilge søknaden, som kun
gir en svært liten økning på utnyttelsesgraden.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Gnr. 188 , Bnr. 722
i Lindås kommune

I h.t. Lov om planlegging og byggesaksbehandling
av 27.juni 2008 nr. 71. Ajourført med endringer senest
ved lov 08.mai 2009 nr. 27, delvis trådt i kraft 01.juliu 2009,
søkes det herved om dispensasjon TEK 10.

Det søkes nå om å oppføre et tilbygg til eksisterende bustad.

Det søkes om dispensasjon fra :

- § 12-2 Krav om tilgjengelig boenhet.
- § 13-2 Ventilasjon i boenhet
- § 13-12 Lys
- § 14-1 Generelle krav om energi.

Huset er ikke tilgjengelig for bevegelseshemmede i dag, da stue og kjøkken er i 2. etasje - og inngangsparti i 1. etasje.

I underetasjen er det i dag 2 stk. soverom med en stor overliggende altan - som gir reduksjon av lysforholdene.

Dette har vært godkjent ved husets godkjenning.

Like forhold er det på flere av nabohusene i strøket.

Dette vil ikke endres ved den nå omsøkte forandring – og tilbygging.

En total ombygging for å tilfredstille dagens forskriftskrav lar seg ikke utføre – og således søkes det om dispensasjoner frå de nevnte paragrafer i TEK 10.

Hele tilbygget oppføres etter energikravene i TEK 10 ,
men trykktesting lar seg ikke utføre .

Denne dispensasjonssøknad er **ikke** nabovarslet ,
da det ikke vil berøre naboer , men bare er et forhold mellom
Søker/Tiltakshaver – og Lindås kommune.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Teknisk drift er i uttale datert 08.01.2016, positive til evt. dispensasjon frå regulert byggegrense gjeve på vilkår.

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 17.11.2015, dagsett 07.01.2016.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gbnr. 188/723 har i dokument datert 31.07.2015 samtykka til at tiltaket kan plasserast inntil sams grense og 2,5 meter ut frå noverande yttervegg.

Avstand til offentleg gangveg er opplyst å vere 5,7 meter. Med omsyn til høgdeplassering så er omsøkt tiltak underordna eksisterande del av vertikaldelt 2-mannsbustad.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk.

Terrenghandsaming

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

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:

Det følgjer av pbl § 29-2 at «søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslova kapittel 20 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.»

Det er sett krav om at tiltaket skal ha gode visuelle kvalitetar i høve dei bygde og naturlege omgjevnadar det skal plasserast i. Sjølv om eit tiltak i seg sjølv har gode kvalitetar, er det ikkje sikkert det kan plasserast i alle typer omgjevnadar. Det vert ikkje kravd at det skal være heilt likt sine bygde omgjevnadar, også kontraster kan vere positive, men avvika må framstå som faglig begrunna valg framfor tilfeldig uforming.

Dei omsøkte endringane som er skissert i søknaden bryt vesentleg med estetikk i attverande del av vertikaldelt tomannsbustad samt tilstøytande vertikaldelt tremannsbustad som er oppført i same stil og tid.

På grunnplan vert bustaden utvida med eit tilbygg i nordvestvend- og sørvestvendfasade. I sørvestvendfasade bryt tilbygget eksisterande fasade. Fasaden vert trekt fram forbi eksisterande altan som strekk seg i heile tomannsbustaden sin lengde. Utvidinga vert til dels plassert under terreng.

På hovudplan vert bustaden utvida med eit tilbygg i nordvestvend- og nordaustvendfasade. I nordaustvendfasade vert eksisterande takflate forlenga, og fasaden trekt ut 2,5 meter frå eksisterande og attverande veggliv. I nordvestvendfasade (gavlveggen) vert fasaden trekt 3,5 meter ut frå eksisterande veggliv i om lag halve bredda på eksisterande gavlvegg.

Administrasjonen har vore på synfaring i høve omsøkt tiltak. Arkitektur i nemnd busetnad er i hovudsak uendra i frå då bygningsmassen vart førd opp. Administrasjonen meiner omsøkt tiltak vil vere ei uheldig utvikling i området. Tiltaka bryt vesentleg med bygningsutforminga til eksisterande og gjenverande tomanns- og tremannsbustad i området. Omsøkt tiltak bryt opp fasaden i tomannsbustaden mot nordaust, nordvest og mot sørvest. Bustaden vil etter evt. gjennomføring av omsøkt tiltak framstå som usymmetrisk i høve atteverande halvdel av tomannsbustaden.

Administrasjonen har forståing for tiltakshavar sitt auka plassbehov, men dei omsøkte endringane på bustaden framstår som tilfeldige for å dekke tiltakshavar sitt behov for auka plass. Endringane på bustaden har ikkje teke omsyn til estetikken i tomannsbustaden og bygget sitt heilskapsuttrykk etter gjennomføring av omsøkte tiltak.

Etter administrasjonen si vurdering bør eit eventuelt tilbygg til bustaden, heller løysast ved at ein forlengar bygget mot nord-vest og fjerner tilbygg i nordaustvend- og sørvestvendfasade. På den måten vil ein i større grad halde på bustaden sitt opphavelege uttrykk og utforming.

Administrasjonen vurderer omsøkte tiltak å vere i strid med plan- og bygningslova § 29-2 med omsyn til bygde omgjevnadar.

Då tiltaket er avslått med heimel i pbl § 29-2, vert ikkje søknadar om dispensasjon frå regulert byggegrense og grad av utnytting samt fråvik frå byggtknisk forskrift handsama.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a jf. pbl § 29-2 vert det ikkje gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av omsøkt tilbygg til vertikaldelt tomannsbustad på eigedom gbnr. 188/722.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 15/3042

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Torgeir Arne Lid og Jannicke Sangolt Oterdalen 66 5914 ISDALSTØ

Mottakarar:

H Sandvik AS Galteråsen 4 5916 ISDALSTØ