

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
045/16	Plan- og miljøutvalet	PS	27.04.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	15/3042

Klage på avslag på søknad om løyve til oppføring av tilbygg til bustad - gbnr 188/722 Gjervik ytre

Vedlegg:

Klage på avslag
Avslag på søknad om løyve til oppføring av tilbygg gbnr 188/722 Gjervik ytre
Søknad om dispensasjon frå byggjegrense - gbnr 188/722 Gjervik ytre
Søknad om løyve til tiltak i eitt- trinn - gbnr 188/722 Gjervik ytre
Opplysningar om tiltakets ytre rammer
Søknader om dispensasjon
Nabovarsel, kvittering for nabovarsel og merknad til nabovarsling
Situasjonsplan
Teikningar
Søknad om ansvarsrett, samsvarserklæring ig gjennomføringsplan
Nabosamtykke
Søknad om dispensasjon - gbnr 188/722 Gjervik ytre - påbygg
Kartusnitt gbnr 188_722
Oversiktskart gbnr 188_722

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 30.03.16 vert oppretthaldt. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderinga.

Plan- og miljøutvalet - 045/16

PM - behandling:

Utvalet var på synfaring før møte tok til.

Fellesframlegg ved S. H. Kjeka-Krf:

Plan- og miljøutvalet gjev klagar medhald, og det vert gjeve løyve til å byggja tilbygget det er søkt om.

Grunngjeving: Det er ikkje kome klager på tiltaket frå nokon av naboane som er blitt varsla (omfattande varslings). Utforminga av tiltaket (nedsenka i terrenget) gjer at det ikkje hindrar utsikt frå naboane eller vegar i området. Plan- og miljøutvalet kan ikkje sjå at tiltaket bør avvisast av estetiske grunnar. Takvinkel er som før, og nybygg vert underordna opprinneleg bygg.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Plan- og miljøutvalet gjev klagar medhald, og det vert gjeve løyve til å byggja tilbygget det er søkt om.

Grunngjeving: Det er ikkje kome klager på tiltaket frå nokon av naboane som er blitt varsla (omfattande varslings). Utforminga av tiltaket (nedsenka i terrenget) gjer at det ikkje hindrar utsikt frå naboane eller vegar i området. Plan- og miljøutvalet kan ikkje sjå at tiltaket bør avvisast av estetiske grunnar. Takvinkel er som før, og nybygg vert underordna opprinneleg bygg.

Saksopplysningar:**POLITISK HANDSAMING**

Klage på vedtak om avslag på søknad om løyve til oppføring av tilbygg skal handsamast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutval stadfestar administrasjonen sitt vedtak i administrativt vedtak saknr. 173/16, datert 30.03.16 skal klagen sendast til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Dersom Plan- og miljøutval tek klagen til følgje, vil administrasjonen handsame byggeløyve med dei naudsyste dispensasjonar.

BAKGRUNN

Tiltakshavar, Torgeir Arne Lid og Jannicke Sangholt (heretter referert til som TIL) søkte 19.08.2015 om dispensasjon for oppføring av tilbygg til del av vertikaldelt tomannsbustad på eigedom gbnr. 188/722.

Det vart i brev datert 11.11.2015 bedt om supplerings av søknad.

H. Sandvik AS (heretter referert til som SØK) har i søknad datert 28.12.15, dagsett 07.01.16 søkt om eittrinnsloøyve og dispensasjon frå regulert byggegrense og grad av utnytting, samt fråvik frå byggeteknisk forskrift, for oppføring av tilbygg til del av vertikaldelt tomannsbustad. Tilbygga er opplyst å ha eit samla bruksareal (BRA) på om lag 69 m². Søknaden omfattar naudsyst grunn- og terrengarbeid. Tiltaka er søkt oppført på eigedom gbnr. 188/722.

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 =0,25.

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense mot veg og grad av utnytting gjeve i reguleringsplanen.

Administrasjonen har i vedtak datert 30.03.16 gjeve avslag på søknad om tilbygg til del av vertikaldelt tomannsbustad. Avslaget er heimla i plan- og bygningslova § 29-2 visuelle kvalitetar. Søknadar om dispensasjon vart ikkje handsama.

I brev datert 04.04.2016 er det kome inn klage på vedtaket frå ansvarleg søker.

Klage på avslag

Ansvarleg søkjar har i brev datert 04.04.16 klaga på vedtaket:

Stortinget har ved fleire høve understreka at plan- og bygningslova, skal vere ein «ja-lov» (blant anna i Innst. 270 L (2013–2014)), noko vi meiner byggesaksavdelinga i Lindås kommune ikkje etterkjem med grunngjevinga si av dette avslaget. Vi stiller oss uforståande til at det ikkje er tatt omsyn til visuelle kvalitetar, at utforminga er tilfeldig og at tiltaket står fram som usymmetrisk i høve til attverande del av tomannsbustaden. Vi meiner tvert imot at omsøkt tiltak er gjennomtenkt og at tilbygget vil stå fram som funksjonelt og svært lite synleg i omgivnadene. Vi har tatt omsyn til at det opne landskapet rundt gangvegen som ligg sør-vest for eigedommen skal oppretthaldast. I avslaget datert 30.03.16., skisserer sakshandsamar at ei eventuell utbygging berre bør skje mot sør-vest i same stil som attverande tomannsbustad. Ei slik løysing vil kunne hindre sikt på gangvegen, lage ei «fortetting» mot gangvegen som ikkje er naudsynt, hindre utsikt for naboar og ikkje minst ødeleggje for dei gode soltilhøva på staden. Eigedomen sin storleik, på nærare 400 m², burde absolutt tilsei at tilbygget kan realiserast. Vi ønskjer også å peike på at tilgangen på hus tilpassa familiar med tre born, er svært dårleg i Knarvik, og at demografiske omsyn også bør takast i slike saker.

Vi har, i desse punkta, summert opp våre grunngjevnader for at dette prosjektet bør kunne realiserast i samsvar med søknad om løyve til tiltak datert 07.01.16.:

- Store delar av tilbygget i første høgda vil delvis bli grave ned (vaskerom, badarom og bod), og vil vere svært lite synleg.
- Utbygget i andre høgda vil ha same stil og takvinkel som tomannsbustaden elles.
- Tiltaket si utforming og storleik vil gje ein funksjonell heim til ein familie på 5 personar.
- Tiltaket si utforming tek svært lite/ingen utsikt frå naboar.
- Ingen naboar har komme med innvendingar til prosjektet.
- Næraste nabo har skrive eiga erklæring på at han samtykkar til prosjektet.
- Det har blitt gjennomført liknande tiltak i nabolaget (Røsvika nr.16), sjå vedlegg 1.
- Tiltaket si utforming gjer at soltilhøva på tomta framleis vil vere gode (I kontrast til byggesaksavdelinga sitt ønske om berre å byggje ut mot nord-vest).
- Ingen siktsoner på nærliggjande vegar/gangvegar vil bli påverka av prosjektet.
- Tomta vil, etter ei eventuell gjennomføring av prosjektet, framleis ha eit uteareal på over 270 m² og eit plen-areal på ca. 200 m².
- Etter ei eventuell utbygging, vil tomta framleis vere ei av tomtene med lågast utnyttingsgrad i området.
- Ein familie med tre born på 5, 7 og 9 år, med sterk tilknytning til området, kan halde fram å bu der.

Vi håpar på at denne saka får ei positiv vurdering i klagerunden, og at dei positive elementa ved prosjektet vert lagt vekt på i vidare vurdering. Dersom / når denne saka kjem opp i Plan og miljøutvalet i Lindås kommune, er det eit sterkt ønske frå ansvarleg søkjar og tiltakshavar om at det vert gjennomført ei synfaring på tomta.

Klagar har ytra ønske om at det vert gjennomført synfaring ved politisk handsaming av klagen.

Det vert vist til fullstendig klageskriv.

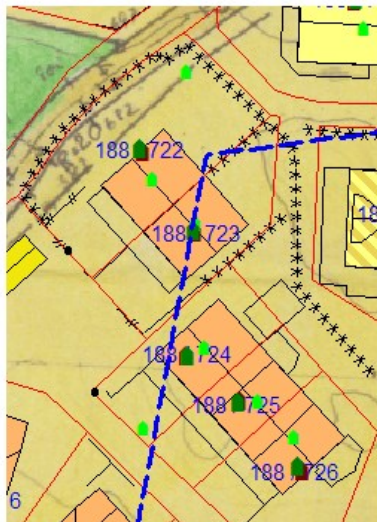
Kart og foto



Orthofoto og grunnkart for eigedom gbnr. 188/722.



Skråfoto

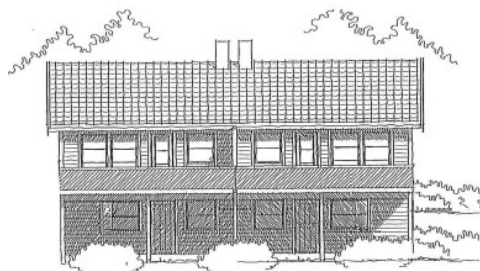


Skråfoto og reguleringskart. Saka gjeld eigedom gbnr. 188/722 del av vertikaldelt tomannsbustad.

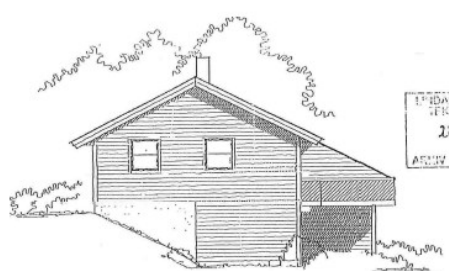


Situasjonsplan

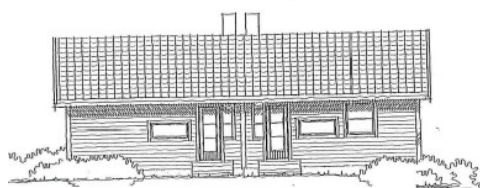
Fasadeteikningar



Fasade mot Sørvest

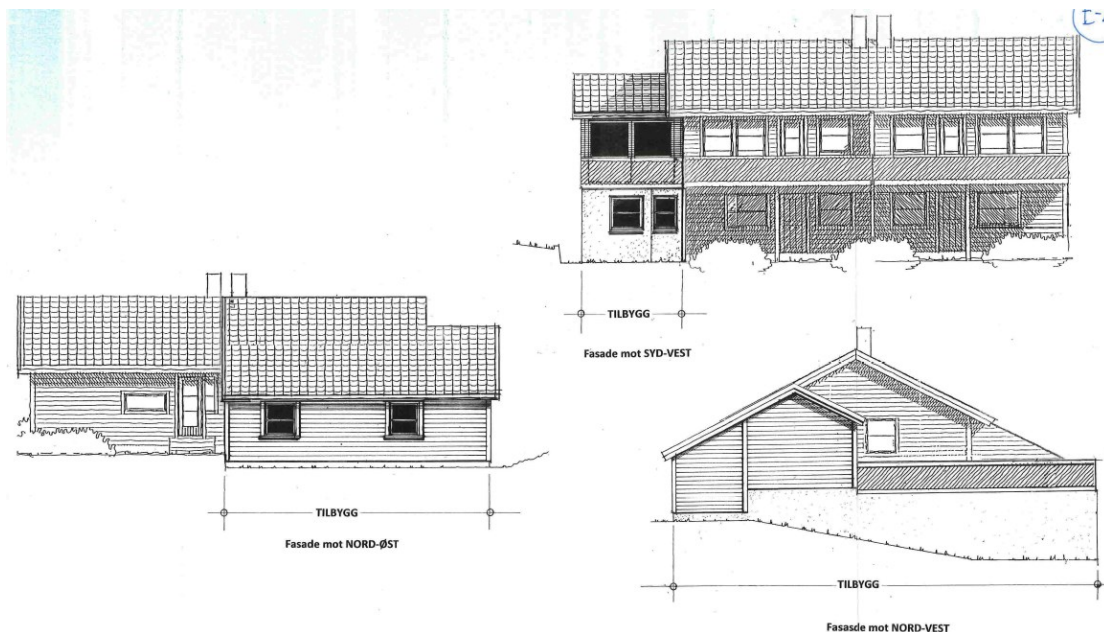


Fasade mot Nordvest



Fasade mot Nordøst

Eksisterende fasadar



Fasadeteikningar omsøkt tiltak.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknadar til varsla tiltak

VURDERING:

Etter plan- og bygningsloven § 29-1 og 29-2 skal eitkvart tiltak prosjekterast og utførast slik at det får ein god arkitektonisk utforming, samt inneha gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv og i høve funksjon, naturlege og bygde omgjevnader og plassering.

Det er sett krav om at tiltaket skal ha gode visuelle kvaliteter 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.

I vedtaket var vurderinga:

«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 veggiv. I nordvestvendfasade (gavlveggen) vert fasaden trekt 3,5 meter ut frå eksisterande veggiv 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.»

Vi vil likevel kommentere følgjande til klagen;

Private- og sosiale tilhøve vert ikkje vurdert av administrasjonen.

Det er i klagen vist til gangveg sør-vest for eigedomen, gangvegen ligg nord-vest for eigedomen. Når det gjeld tiltak i nordvestvend fasade på tomannsbustaden har ikkje administrasjonen stilt seg negativ til forlenging av eksisterande fasade. Tiltaka på grunnplan som ligg delvis under terreng og som ikkje bryt eksisterande fasadar mot nordaust og sørvest er administrasjonen positive til.

Når det gjeld administrasjonen si tilrådning med omsyn til forlenging av bustad mot nordvest i same stil som eksisterande tomannsbustad, så er det ikkje skissert utstrekning av tiltaket. Vi gjer merksam på at omsøkt tiltak bryt regulert byggegrense og vil også krevje dispensasjon frå denne dersom tiltaket skal realiserast.

Vegen nordvest for tiltaket er ein regulert gangveg som og til dels vert brukt som køyreveg. Det ligg føre positiv uttale frå Teknisk drift med omsyn til omsøkt tiltak dersom det vert stilt vilkår til evt. dispensasjon. Ved eventuell omprosjektering av tilbygg på eigedomen vil ein måtte nabovarsle tiltaka og på nytt samt dokumentere at siktilhøva ikkje vert råka av eventuelt tilbygg.

Det er ikkje lagt fram dokumentasjon som viser solforholda på eigedommen, dette er difor eit punkt som er vanskeleg å ta stilling til. Med omsyn til solforhold på eigedomen kan det argumenterast med at det på nordaustvendt areal for omsøkte tiltak, så vil omsøkt tiltaket legge delar av plenområdet nordaust for bustaden i skugge. Vidare vil omsøkt tilbygg redusere utearealet nordaust for bustaden.

Når det er sagt så er bustaden orientert slik at det på ettermiddagen er sørvestvend del av bustaden som ligg i sol. Denne fasaden vil truleg ikkje verte råka med omsyn til soltilhøve korkje med omsøkt tiltak og truelg heller ikkje dersom ein bygger eit tilbygg i forlenging av eksisterande fasadar.

Administrasjonen har i si vurdering av visuelle kvalitetar berre sett på dei aktuelle rekkehusværa (tomanns- og tremannsbustaden) som er oppført i same stil og tid, og som per i dag framstår som nesten uforandra. Området vart bygd ut samla og ein har fram til no halde på den opphavelege arkitekturen i feltet.

På bakgrunn av dette er administrasjonen si vurdering at det omsøkte tiltaket er i strid med

pbl § 29-2.