



Navar Takst og Eiendom AS
Grønland 1
5918 FREKHAUG

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/1197 - 16/11470

Saksbehandlar:

Per Sveinar Morsund

Per.Sveinar.Morsund@lindas.kommune.no

Dato:

28.04.2016

Avvising av søknad om oppføring av garasje - gbnr 185/239 Isdal

Administrativt vedtak. Saknr:

Saka gjeldt søknad om tilbygg/garasje motteken 07.04.16.

Etter ein gjennomgang av innsendt søknad og dokumentasjon i saka, har kommunen funne at søknaden er mangelfull. Søknaden vert difor avvist.

Byggesaksforskriften sett krav til innhald i søknad og dokumentasjon ved søknad om tiltak, jf. SAK Kap.5.

Ein gjennomgang hav søknaden har avdekka følgande manglar:

1. Det er ikkje søkt om dispensasjon frå reguleringsplan. Kommunen er kjend med korrespondanse i saka gjennom byggesaksvakta der følgande vart opplyst:

Vi viser til telefon til byggesaksvakta torsdag 10.03.2016.

Spørsmål gjaldt riving av eksisterande garasje på eigedom gbnr. 185/239 samt oppføring av tilbygg til bustadhus i rekke. Nytt tilbygg vert over 2 plan med garasje i grunnplan.

Eigedomen er omfatta av reguleringsplan – Felt H Knarvik(planid 1263-05051981). Reguleringsplanen har ikkje talfesta grad av utnytting. Planar utan talfesta grad av utnytting er til dels ugyldige jf. planjuss 2012/01. Kommunen har hatt som praksis å legge til grunn grad av utnytting gjeve i kommunedelplan for reguleringsplanar som manglar grad av utnytting. For aktuell eigedom gjeld kommunedelplan Knarvik-Alversund. Nemnde plan har eit absolutt plankrav det vil sei at det enten må regulerast eller det må søkjast om dispensasjon frå reguleringskravet i § 2.3 i nemnde kommunedelplan.

Diverre fekk de ikkje heilt riktige opplysningar i denne saka då nemnde reguleringsplan har talfesta grad av utnytting:

§ 7. Samla bustadareal i bustader, saman med areal i garasjer og andre uthus, skal ikkje vera meir enn 1/4 av arealet på tomten. Utnyttingsgrad maks. 0,25.

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 3201.05.89311
Org.nr. 935 084 733

DER DRAUMAR BLIR RØYNDOM



Kommunen beklagar at uriktige opplysningar vart gjeve i byggesaksvakta, men ser at tilbakemeldinga som vart gjeve likevel ikkje er tatt med i søknad ettersom det heller ikkje er søkt om dispensasjon frå kommunedelplanen.

Ein eventuell ny søknad må innehalde søknad om dispesasjon frå reguleringsplan når det gjeld utnytting. Dispensasjonssøknaden må òg nabovarslast

2. Nabovarslinga vurderast å ikkje være tilstrekkeleg. Kommunen meiner at eigar av gbnr. 185/183 og 185/185 også bør varslast om tiltaket.
3. Søknaden er ikkje tilstrekkeleg opplyst.
 - a. Det går ikkje klart fram av søknaden om det søkast om riving og bygging av ny garasje med disponibelt rom over garasjen, eller om det søkast om tilbygg/påbygg på eksisterande garasje. Det er ikkje søkt om riving, men i teikningar er heile garasjen teikna inn som tilbygg.
 - b. Situasjonsplanen er ikkje målsett
 - c. Dersom areal over garasjen skal gå inn i primærareal må det spesifiserast kva arealet skal brukast til. «Disponibelt areal» antyder normal sekundærareal som ikkje går inn i BRA- berekninga.

Av reguleringsplanen går det fram at samla bustadareal ikkje skal være over $\frac{1}{4}$ av arealet på tomta. Tomta sitt areal er 472 m^2 som med utnytting på 0,25 vert 118 m^2 . I søknaden er det opplyst at grad av utnytting etter utført tiltak vil gje ei utnytting på 46 %. Som nevnt i pkt. 1 må det ved eventuell ny søknad, søkast om dispensasjon for grad av utnytting. Ein utnyttingsgrad som skissert er langt over kva kommunen sine planar har lagt til grunn som forsvarleg og medhald i søknad om dispensasjon er difor ikkje pårekeleg. Søknad om dispensasjon må grunngjevast.

VEDTAK:

Søknad om tilbygg/garasje motteke 07.04.16 vert avvist som mangelfull med heimel i pbl § 21-2, jf. SAK § 5-4.

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. 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.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Theo Simic

Litlevika 43

5914

ISDALSTØ

Mottakarar:

Navar Takst og Eiendom AS

Grønland 1

5918

FREKHAUG