

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
055/14	Plan- og miljøutvalet	PS	14.05.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Siril Therese Sylta	14/1239

Klage på avslag på søknad om rammeløyve for oppføring av tilbygg til og fasadeendring av bustad - gbnr 188/135 Gjervik ytre

Vedlegg:

Avslag på søknad om rammeløyve for oppføring av tilbygg til bustad - gbnr 188135 Gjervik ytre

Klage på avslag om rammeløyve - gbnr 188/135 Gjervik ytre - tilbygg

Notat vedk vurdering av estetikk ved klage - gbnr 188/135 Gjervik ytre

Stadfestar motteken klage - gbnr 188135 Gjervik ytre

Situasjonskart

Skråfoto

Kart og teikningar vedlagt søknad

Avslag på søknad om rammeløyve for oppføring av tilbygg til bustad - gbnr 188135 Gjervik ytre

Klage på avslag om rammeløyve - gbnr 188/135 Gjervik ytre - tilbygg

Notat vedk vurdering av estetikk ved klage - gbnr 188/135 Gjervik ytre

Stadfestar motteken klage - gbnr 188135 Gjervik ytre

Situasjonskart

Skråfoto

Kart og teikningar vedlagt søknad

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak datert 27.02.2014 vert oppretthaldt, klagen vert ikkje tatt til følgje.

Som grunngeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vedtaket.

Dersom Plan- og miljøutvalet finn grunnlag for å ta klagen til følgje, må det setjast vilkår om at ingen delar av tilbygga skal plasserast i strid med byggjegrensa mot sjø.

Fellesframlegg v/Kåre Romarheim-Krf:

Plan- og miljøutvalet har vurdert søknad, administrativt avslag og klage på avslag i saka. Plan- og miljøutvalet vurderer omsøkt tiltak til å inneha gode visuelle kvalitetar. Plan- og miljøutvalet kjem

klagar i møte.

Plan- og miljøutvalet - 055/14

PM - behandling:

Utvalet var på synfaring før møtet starta.

Fellesframlegget v/Kåre Romarheim-Krf vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Innstilling i PMU - 14.05.2014:

Plan- og miljøutvalet har vurdert søknad, administrativt avslag og klage på avslag i saka. Plan- og miljøutvalet vurderer omsøkt tiltak til å inneha gode visuelle kvalitetar. Plan- og miljøutvalet kjem klagar i møte.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet.

Saka gjeldt

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til og fasadeendring på bustad og oppføring av garasje/carport på eigedomen. Det er søkt om å føra opp 2 tilbygg som tilsaman har BRA 111 m². Det største tilbygget vil verta lagt i lengderetninga av eksisterande bygg i tillegg vil det verta ført opp eit mindre tilbygg i glas, vinterhage, i 2 etasjar på hovudfasaden mot sørvest (sjøen).

Det er også søkt om å føra opp bygg med garasje og carport på tomta. Dette bygget har storleik 48 m² BRA. Utnyttingsgrada er oppgjeve å vera 25,6 % TU. Søknad om garasje er ikkje handsama i dette vedtaket.

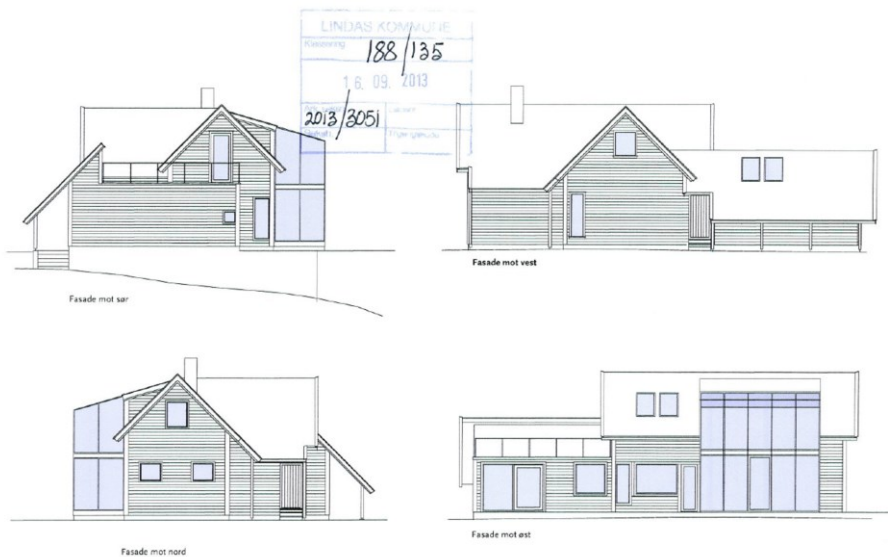
Det ligg ikkje føre nabomerknadar i saka.

Det vart sendt inn klage på vedtaket frå tiltakshavar i brev motteke her 20.03.2014. Klagen er og supplert med notat vedkomande estetikk frå ansvarleg søkjar motteken 20.03.2014.

Planstatus

Eigedomen er omfatta av kommunedelplan Knarvik – Alversund og ligg i byggjeområde for bustadar. Delar av eigedommen ligg innanfor kommunedelplanen si byggjegrense mot sjø.

Kart og teikningar:



Klage

Visuelle kvalitetar etter pbl § 29-2 og punkt 2.4 i kommunedelplanen

Vi meiner at huset, etter planlagde påbygg, vil framstå som eit meir heilskapeleg bygg enn det gjer i dag, og at det ikkje vil bryte nemneverdig med omkringliggjande bygningar.

Vi har fått opplyst at huset i utgangspunktet var ei lita hytte frå 1936. Huset har sidan den gong blitt utbygd i ulike retningar, i ulike tiår. Dette bærer huset preg av i dag.

Etter eventuelt påbygg, meiner vi at huset vil framstå som meir heilskapeleg, og bere mindre preg av å vere ei påbygd hytte.

Vi meiner at noverande fasade er svært dominerande frå sjøen, medan det etter fasadeendring vil framstå som visuelt mindre dominerande. I dag ber fasaden preg av store kvite flater, med vindauge i ulike storleikar. Etter fasadeendringa, vil glasa bryte med den store flata som i dag er svært synleg frå sjøen og frå Nordhordlandsbrua.

Påbygget mot sør vil ha same takdekke som noverande hus. Glasfasaden vil bestå av store vindauge, snarare enn glasveggar. Vi meiner dette vil bidra til at påbygget i større grad vil framstå som ein integrert del av det noverande huset.

Takterrassen ligg lavt i terrenget, og er teikna med tanke på å vere minst mogleg til hinder for naboar si utsikt til sjøen.

Vi meiner at huset vårt ikkje vil skilje seg nemneverdig ut frå omkringliggjande bygningar, då vi finn det vanskeleg å finne ein fellesnemnar for desse. Bygningar er oppført i ulike stilartar, fargar og storleikar. Her er einebustader, rekkjehus, blokker, industribygg, flatt tak og møner.

Vi ynskjer og å peike på at det er gjennomført nabovarslar, utan innvendingar frå nokon av naboane. Vi har lagt vekt på at påbygga ikkje skulle vere til sjenanse for nokon, verken når det gjeld det reint visuelle, eller med tanke på naboane si utsikt.

Husteikningane er laga av arkitekt Rolf Hermansen i *Absolutt Form*. Sjå vedlegg med tilhøyrande bilete og teikningar.

Tilfredsstillande uteopphaldsareal

I avslaget vert vi bedne om å gjere greie for at tomta har tilfredsstillande uteopphaldsareal. De skriv at *"tomta er stor og ut frå innsend situasjonsplan ser det ut som om kravet kan oppfyllest"*.

Vi kan ikkje sjå at det ligg til grunn konkrete krav til storleik, men snarare eit krav om teneleg og trygt område kring bustaden til å opphalde seg på.

I samband med omlegging av kommunale avløpsrør i området siste månadane, har kommunen grave opp store delar av tomta vår. Avtalen med kommunen, er at dei etterlet området planert, og med murar og gjerde mot sjøen. Elles er resten av tomta sikra med gjerde mot sjø og elv.

Utearealet er godt ivaretatt på plassen/terrassen framfor huset, ved inngangsparti og del av tomt som Lindås kommune skal opparbeide etter enda VA prosjekt.

Snu på eigen grunn

Vi vert bedne om å dokumentere at det er mogleg å snu bilen på eigen grunn. Det kan gjerast på følgjande måte: Ein køyrer opp mot huset, rygger ut på (ny opparbeida) snuplass til venstre, og køyrer deretter ut. Viser til vedlagt teikning.

Overskriding av byggjegrensa for den funksjonelle strandsona i kommunedelplanen

Vi vert bedne om å gjere greie for om *"glastilbygget og evt. opparbeiding av uteopphaldsareal ligg utanfor byggjegrensa for den funksjonelle strandsona i kommunedelplanen"*.

Dette har vore påpeika tidlegare. Vi snakka med byggesaksvakt på rådhuset, som sa at omsøkte garasje vert liggande i anvendt strandsone. Dette blei det då søkt dispensasjon for. Viser til søknad med siste revisjon datert 10. januar 2014.

På vedlagt kart er det illustrert inn tilbygg mot strandsone. Eine hjørnet bryt grensa.

Vurdering

Då garasje/carport ikkje er handsama i dette vedtaket, vil dei punkta i klagen som gjeldt dette, ikkje verte vurdert her. Garasje/carport må handsamast i eige vedtak.

I pbl § 29-2 står det "ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»

I klagen er det vist til at den omsøkte bygningen opprinneleg var ei hytte, som opp gjennom åra har vorte bygd i ulike retningar. Klagar meiner at med omsøkte tilbygg så vil bygningen framstå som meir heilskapleg, og at tilbygget vil gjere fasaden mindre dominerande mot sjøen. Klagar skriv og at dei ikkje kan sjå at huset deira vil skilje seg i det vesentlege frå omkringliggjande bygningar, då det er vanskeleg å finne ein fellesnemnar for desse. Klagar påpeikar at det er ingen naboar som har merknader til tiltaka.

I notat frå ansvarleg søkjar er det sagt følgjande om vurdering av estetikk:

I vedtaket var vurderinga:

«Eksisterande bygg har takopplett på hovudfasade mot sjø og eit tverrstilt tilbygg på baksida. Hovudtilbygget som ligg i forlengelsen av eksisterande bygg går over to plan, kjellar og hovudplan, og har takterrasse. På hovudfasaden skal delar at takopplettet, som går over nesten heile lengda til bygget, fjernast og det skal etablerast vinterhage i glas over to etasjar. Vinterhagen skal førast ut frå bygget i forlengelsen av takopplettet som skal bevarast.

Omsøkte eigedomen ligg i område som er bygd ut med einbustadar på romslege tomtar.

Bustadane i området har ulik utforming med ulik takform, storleik m.m. Eit område lenger aust for eigedomen er utbygd med fleire større bustadbygg, bygd ut etter reguleringsplan.

Etter administrasjonen si vurdering vil omsøkte tilbygg og fasadeendring skilja seg vesentleg ut i høve til eksisterande bustad. Omsøkte hovudtilbygget har eit stort volum og innordnar seg i lita grad det opprinnelege bygget når det gjeld storleik og form. Takterrassen framstår som eit framandelement. Omsøkte vinterhage bryt også med det opprinnelege bygget.

Administrasjonen meiner at den omsøkte utbygginga framstår som lite harmonisk og burde vore utført i ei form som i større grad sluttar seg til eksisterande bygg.

Administrasjonen meiner også at omsøkte tiltak vil bryta med omkringliggjande bustadar sjølv om desse har ulik utforming. Eigedomen ligg dessutan i kort avstand til sjøen og delvis innanfor byggjegrensa for funksjonell strandsone. Begge tilbygga ligg på hovudfasaden ut mot sjøen og vil såleis verta svært eksponert frå denne.

Administrasjonen finn etter ei samla vurdering at tiltaka ikkje oppfyller krava til visuelle kvalitetar i pbl § 29-2 verken når det gjeld tiltaket i seg sjølv eller i forhold til sine omgjevnader. Tiltaket er også i strid med punkt 2.4 i kommunedelplanen sine bestemmelsar, der det er eit krav at nye tiltak i byggeområde utan krav til utarbeiding av reguleringsplan, skal vera tilpassa etablert bygningsmasse

på eigen tomt og nabotomtar. Søknaden vert difor avslått.»

Administrasjonen legg den same vurderinga til grunn i klageomgangen.

Administrasjonen har forståing for at tiltakshaver ønskjer å gjere utbetringar på bustaden, slik at dette vert ein bustad med livsløpstandard. Administrasjonen meiner at dette let seg løyse med eit tilbygg som i større grad er tilpassa seg eksisterande bygning, og underordnar seg denne.

Omsøkte eigedom har ein sentral plassering i strandsona mot sjø. Etter administrasjonen sin vurdering vert tiltaka svært eksponert og dominerande sett frå sjøen.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det har kome fram nye moment i klagen som gjev grunnlag for ei anna vurdering i saka. Avslag på søknad om rammeløyve for oppføring av tilbygg og fasadeendring vert med dette oppretthaldt.

Dersom plan- og miljøutvalet finn grunnlag for å ta klagen til følge, må det setjast vilkår om at ingen delar av tilbygga skal plasserast i strid med byggjegrensa mot sjø. I klagen er det vist at det er ikkje søkt dispensasjon for plassering av tilbygg i strid med byggjegrensa, dispensasjonssøknaden gjeld kun garasje/carport.

Andre forhold:

Søknad om garasje/carport må handsamast i eige vedtak.

Administrasjonen finn det tilstrekkeleg dokumentert i klagen, at eigdommen har tilfredsstillande uteareal dersom det vert gjeve løyve til omsøkte tiltak.