



Absolutt Form
Bredsgåren 2 E, Bryggen
5003 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/1239 - 14/3924

Saksbehandlar:
Siril Therese Sylta
Siril.Sylta@lindas.kommune.no

Dato:
27.02.2014

Avslag på søknad om rammeløyve for oppføring av tilbygg til bustad - gbnr 188/135 Gjervik ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 12/14

Vedtak

Lindås kommune gjev avslag på søknad om rammeløyve for oppføring av tilbygg og fasadeendring på bustad på gbnr 188/135, jf. plan-og bygningslova § 20-1 og § 29-2.

Søknaden

Det er søkt om oppføring av tilbygg til og fasadeendring på bustad og oppføring av garasje/carport som eige bygg på eigedommen gbnr 188/135. Søknaden vart motteke 16.09.2013 og er seinare supplert med dokumentasjon motteke 03.12.2013 og 03.02.2014

Eksisterande bustad har BRA på 118 m². 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 eige bygg med garasje og carport på tomta. Dette bygget har storleik 48 m² BRA.

Utnyttingsgrada er oppgjeve å vera 25,6 % TU.

Søknaden er innsend som søknad om løyve i eitt-trinn. I vedtak av 07.10.2013 vart det gjeve avslag på søknad om ansvarsrett for lokal godkjenning for Absolutt Form og på søknad om ansvarsrett som sjølvbyggjar for tiltakshavar. Absolutt Form har seinare levert inn dokumentasjon som viser at godkjenning likevel kan verta gjeve. Ny søknad om ansvarsrett frå føretak, som skal erstatta tiltakshavar sin søknad om ansvarsrett, er ikkje på plass. Etter avtale med søkjar vert saka difor handsama som søknad om rammeløyve.



Søknad om oppføring av garasje krev dispensasjon frå byggjegrænse for funksjonell strandsone og byggjegrænse langs offentleg veg. Sistnemnde er gjeve på vilkår. Omsøkte garasjebygg er plassert nærmare nabogrensa enn 4 m og krev nabosamtykke då administrasjonen finn at bebygd areal er større enn 50 m², jf pbl § 29-4 og TEK-10 6-4. Kommunen har ikkje handsama garasjebygget i denne omgang då det er uklart kor vidt vilkåret om at bil skal kunna snu på eigen grunn er oppfylt eller om garasjen skal endrast. Det ligg heller ikkje føre nabosamtykke til omsøkte garasjeplassering frå naboane.

Naboforhold og andre sine kommentarar

Nabovarsling er utført i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Uttale frå andre mynde

Det ligg føre uttale frå Teknisk drift om at omsøkte tiltak ikkje kjem i konflikt med kommunale VA-leidningar som går over tomta.

Kommunen ved Teknisk drift, har gjeve dispensasjon frå byggjegrænse langs offentleg veg på vilkår.

Plangrunnlag

Eigedomen er omfatta av kommunedelplan Knarvik – Alversund og ligg i byggjeområde for bustadar. I samsvar med punkt 2.4 i bestemmelsane til planen er det ikkje krav til utarbeiding av reguleringsplan i området. I punkt 2.4 står det:

«Område som er heilt eller delvis utbygd utan reguleringsplan vert betrakta som eit byggjeområde. I desse områda kan det gjennomførast tiltak om det er teke høgd for følgjande:

Kapaistet på infrastruktur som veg, vatn, kloakk og straum.

Det er areal eigna til leik igjen på tomten etter tiltaket er gjennomført.

Nye tiltak må vera tilpassa etablert bygningsmasse på eigen tomt og nabotomt.

Ved ynskje om å etablere fleire enn 2 bueiningar på tomten er det sett fram krav om reguleringsplan. (Til ei bueining skal det vera eige kjøkken og bad).»

Veg og tilkomst

Eigedomen har tilkomst til kommunal veg. Det ligg føre dispensasjon frå byggjegrænse langs kommunal veg for plassering av garasje/carport på vilkår. I vedtaket står det:

«Teknisk drift vil gje dispensasjon frå byggegrense (15m) mot kommunal veg på følgjande vilkår:

Krav om at kjøretøy skal snu på eigen grunn vert oppretthalde. Avstand mellom garasje og kant kommunal veg skal, i avkjørsla, skal være stor nok til at kjøretøy kan snus på eigen grunn. Dersom det ikkje er mulig å snu kjøretøy med den plassering som er vist på innsendt situasjonskart, skal garasje flyttast lenger inn på eigedom.»

Uteopphaldsareal og parkeringsløyisingar

Omsøkte garasje/carport stettar krav til parkering. Dokumentasjon på at det er mogleg å snu på eigen grunn, evt. ny garasjeplassering for å stetta kravet, ligg ikkje føre. Kommunen tek ikkje stilling til parkeringsløyising då rammeløvet vert avslått.

Det er ikkje oppgjeve uteopphaldsareal i søknaden. Men tomta er stor og ut frå innsend situasjonsplan ser det ut som om kravet kan oppfyllest.

Visuell utforming

Pbl § 29-2 set følgjande krav til visuelle kvalitetar:

”Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode vusuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»

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 først ut frå bygget i forlengelsen av takopplettet som skal bevarast.

Omsøkte eigedomen ligg i område som er bygd ut med einebustadar på romslege tomnar. 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 opprinnlege bygget når det gjeld storleik og form. Takterrassen framstår som eit framandelement. Omsøkte vinterhage bryt også med det opprinnlege 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 byggjeområde utan krav til utarbeiding av reguleringsplan, skal vera tilpassa etablert bygningsmasse på eigen tomt og nabotomtar. Søknaden vert difor avslått.

Det må ved eventuell klagehandsaming/fremjing av ny søknad gjerast greie for at tomta har tilfredsstillande uteopphaldsareal og at det er mogleg å snu på eigen grunn eller at det vert søkt om ny plassering for garasje/carport. Det må også gjerast greie for om glastilbygget og evt opparbeiding av uteopphaldsareal ligg utanfor byggjegrensa for den funksjonelle strandsona i kommunedelplanen.

Gebyr:

Søknadspliktige tiltak gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ for 2014.

Skildring	Antal	Beløp
C.1.1 Kartbasis	1	500
C.5.2.c Tilbygg <50 m2	1	7.400
Totalt gebyr å betala		7.900

Klagerett:

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jfr. fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagd innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Vilkår for å reise sak for domstolane om vedtaket:

Partane vert med dette gjort merksam på at søksmål om gildskapen av vedtaket eller krav om erstatning som fylgje av vedtaket, ikkje kan reisast utan at vedkomande part har nytta høve til å klage på vedtaket, og at klagen er avgjort av høgaste klageinstans som står open (fylkesmannen). Søksmål skal likevel i alle tilhøve kunne reisast når det er gått 6 månadar frå klage fyrste gong blei levert, og det ikkje er grunna forsømming frå klagar si side at klageinstansens avgjerd ikkje føreligg jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med helsing

Siril Therese Sylta
konst. fagleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Frode Nygaard Knutsen

Strandveien 67 5914

ISDALSTØ

Mottakrar:

Absolutt Form

Bredsgåren 2 E, 5003
Bryggen

BERGEN