



Sindre Foss Hopland
Seimsstranda 68
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/2074 - 16/23282

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
KBJ@lindas.kommune.no

Dato:
05.09.2016

Rettleiing i byggesak - garasje - gbnr 173/25 Rydland

Administrativt vedtak. Saknr: 426/16

Tiltakshavar: Sindre Foss Hopland

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vera 60,3 m² og bygd areal (BYA) 65 m². Utnyttingsgrad er opplyst til å vera 17,6 % BYA .

Søknaden

vart motteken 27.06.2016. I brev frå kommunen datert 05.07.2016 vart søknaden avvist .

Planstatus

Eigedomen ligg innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde for bustad. Det medfører at frittstående uthus opp til 70 m² kan oppførast utan reguleringsplan når det er bygg på eigedommen frå før. Større bygg krev reguleringsplan eller dispensasjon frå kommuneplanen.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Vatn og avløp (VA), tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Tiltaket fører ikkje til endra/ auka bruk.

Det vert elles vist til søknad motteken 27.06.2016, avvisingavedtak 05.07.2016 og til klage motteken 25.07.2016

Sakshandsamingsfrist

Sakshandsamingsfristen for klagesak er 8 veker, jf. byggesakforskrifta (SAK) § 7-1 1.ledd bokstav c.

Forhold til naboar

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.
Eigar av gbnr 173/26 har gjeve skriftleg samtykke til å plassera garasjen 1,2 m frå tomtegrensa.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 18.07.2016.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket 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, jf. pbl. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker 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.

Avvising av søknad

Lindås kommune avviste søknaden i vedtak 05.07.2016:

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2 jf. byggesakforskrifta § 5-4 vert søknad om oppføring av garasje avvist.

Avvisningsgrunnlag:

- Teikningane er ikkje tilfredsstillande
- Situasjonsplanane er ikkje tilfredsstillande
- Tillate bruksareal for søknad utan ansvarsrett etter pbl § 20-4 er overskride

Klagen

Du klagar på avvisingsvedtaket i brev motteke 25.07.2016, ned følgjande kommentarar:

Teikningsmateriell

"Innleverte teikningar er svært utydelige og vanskelege å lesa"

Min kommentar:

Teikningar med nytt gjennomslag oversendes Lindås kommune, sjå vedlegg.

"Innleverte situasjonsplanar er teikna på eit dårleg kartgrunnlag og er svært utydelege og vanskelege å lesa. Situasjonsplan skal teiknast på oppdatert situasjonskart i målestokk 1:500 levert av Lindås kommune".

Min kommentar:

Situasjonsplan for garasje er teikna inn (med same plassering som tidlegare) på kartgrunnlag 1:500, overlevert frå Lindås kommune, sjå vedlegg.

"Arealutrekninga for loftet er gjort på feil grunnlag. Etter kommunen si vurdering er ikkje den viste plasseringa av hanebjelken nødvendig for den berande takkonstruksjonen. Totalt brukareal vert så stort at tiltaket ikkje kjem inn under søknad utan ansvarstett etter pbl § 20-4. Jf rettleinga GRAD AV UTNYTTING kap. 3 og NORSK STANDARD NS 3940"

Min kommentar

Garasje med loft er planlagt med hensikt på funksjonell utforming, ynskje og behov som me har. Garasjen er planlagt og teikna i den hensikt å gje best mogeleg utnytting innanfor gjeldane rammevilkår. Me har mellom anna behov for golvarealet som framkjem på loftet.

Takhøgda under 1,9 meter samsvarar med våre behov, då loftet skal nyttast til «bruk utan varig opphold».

Plassering av hanebjelkane har ein berande funksjon og er del av takkonstruksjonens statiske system. Plassering av hanebjelkane avgrensar takhøgda på loft til under 1,9 meter.

Eg kan ikkje sjå at dette kan eller skal vurderast slik at bruksarealet blir for stort, noko som vil medføra at tiltaket ikkje kjem inn under «søknad utan ansvarsrett».

Kommentar til estetiske forhold og bygningsutforming

Ark eller takopplett vert vanlegvis ikkje tillate på garasjar i Lindås kommune. Bygning skal ha ei utforming som passar til den funksjonen han skal ha. Det står i føresegnene til kommuneplanen pkt 1.20 :

Nye tiltak skal innordne seg og tilpassast eksisterande bygg på eigedomen. Mindre tiltak skal ha same takvinkel og takform som hovedbygget. Det skal vera tillate med knevegg ved yttervegg i bygg som ikkje skal nyttast til varig opphald. Heimel: Pbl § 11-9 nr 6.

Dette inneber ikkje at ein garasje skal vera ein mindre kopi av hovudhuset, med gode og mindre gode bygningsselement. Tal og areal på vindauge er også meir enn det som vanlegvis vert godkjent på garasjar og uthus. Dette er moment som vil bli vurdert dersom du sender inn ny søknad.

Min kommentar

På austsida av garasjen er det ei skjæring. Mellom garasjens bakmur (grunnmur) og terreng (skjæring) er planlagt attfylling. Tilkomst til loftsrommet er planlagt slik at inngang blir rett inn frå hage i aust (opp på attfylling). Takopplettet er såleis nødvendig i forbindelse med inngangsdør, samt også funksjonell for utnyttelse av loftsrommet. Loftsrommet er for bruk "utan varig opphold". Takopplettet er lite synleg frå nord, - vest og sør.

Vindauge i garasje er planlagt etter ynskje ut frå at det, etter vårt syn, tar seg fint ut estetisk, som ein heilhet saman med huset og miljø rundt. I tillegg er det praktisk med gode lysforhold i garasjen.

Om antal vindauge, areal og plassering av desse må endrast i forbindelse med søknad om tiltak, så lar det seg gjera.

Sluttkommentar

Når eg vel å klaga på vedtaket så er det for å ivareta vårt tarv, interesser, behov og forventningar.

Nye teikningar og situasjonsplan med betre trykk vert sendt byggjesaksavdelinga som vedlegg til dette brevet.

Eg vil og be om at punktet om at bruksareal for søknad utan ansvarsrett etter pbl er overskride, vert vurdert på nytt på bakgrunn av klagen.

Om klagen ikkje kan takast til følgje vil eg om nødvendig be om veiledning frå Dykk om rammevilkåra for tiltaket. Dette i den hensikt å prøva finna fram til ei utforming av bygget som kan vera egna for oss og innanfor krav som vert sett (ref. Forvaltningslova § 11).

Det vil vera ei gleda om søknad om oppføring av garasje kan behandlast og godkjennast, slik den forelegg.

VURDERING:

No er to av dei tre grunnane for avvising ikkje lenger til stades. Av manglar ved søknaden står vi att med arealoverskridinga i forhold til søknadstypen søknad utan ansvarsrett etter pbl § 20-4.

Du har ikkje dokumentert at den viste hanebjelken er nødvendig for beringa av takkonstruksjonen. I dette tilfellet er det ikkje tvil om at hanebjelken utan problem kan endrast/fjernast/ hevast/ erstattast av andre berande bygningsselement slik at tilgjengeleg romhøgde vert større, og dermed også bruksarealet.

Kommunen legg til grunn følgjande dokument i denne vurderinga:

Utdrag av rettleiinga «Grad av utnytting – beregnings- og måleregler» (2014):

Måleverdig areal

Bygningsvolumer som har fri høyde over gulv 1,9 m eller mer i minst 0,6 m bredde er måleverdige og skal regnes med. Under skråtak måles arealet 0,6 m utenfor høyden på 1,9 m, se figur 3-3.

Måling av areal på loft vil være avhengig av utførelsen av takkonstruksjon. Vanlige takkonstruksjoner blir utført etter to ulike prinsipper:

- som fritt opplagte taksperrer, eller
- som takstoler

Taksperrer kan sammenlignes med skråstilte bjelker opplagret på vegg og møne mens takstoler er stive fagverks- eller rammekonstruksjoner. Måling av areal på loft vil være avhengig av takkonstruksjon.

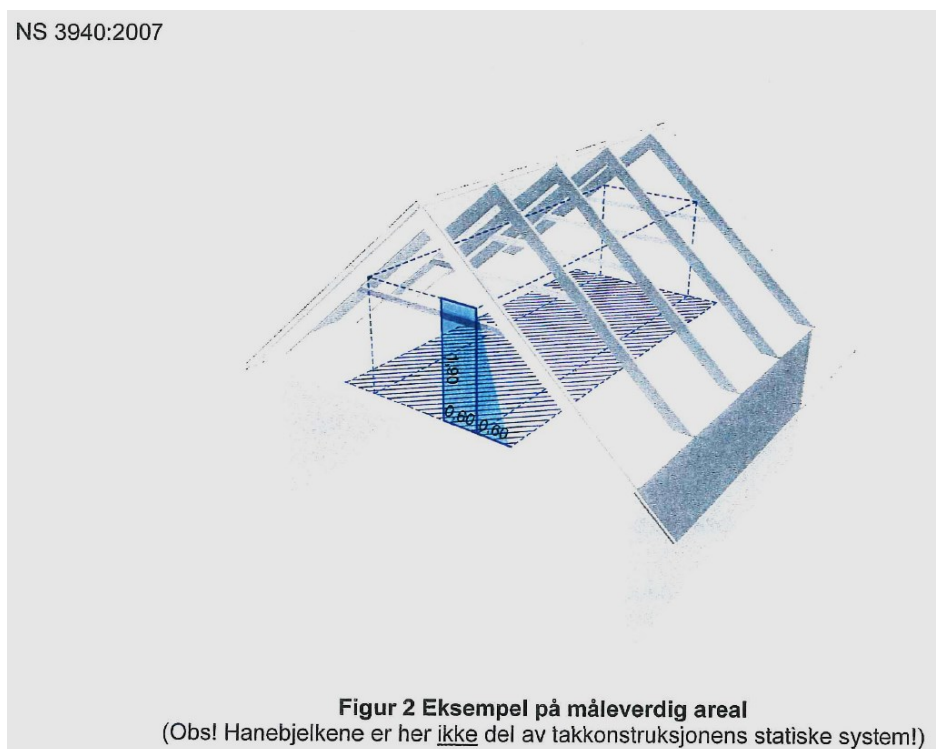
Måleverdig gulvplan på loft med taksperrer

Takkonstruksjon består av taksperrer som er opplagret på yttervegger. I tillegg kan taksperrene være opplagret på en drager i mønet. Hvordan måleverdig areal på loft med taksperrer måles er vist på figur 3-4.

På loft med knevegg eller hanebjelke som ikke inngår i takkonstruksjonens statiske system, regnes målbart areal for den delen av loftet som har fri høyde over gulv på minimum 1,9 m i en bredde på minimum 0,6 m. Del med gulv regnes som måleverdig til 0,6 m utenfor høyden 1,9 m eller til begrensende vegg eller annen bygningsdel, se figur 3-3.

Ved måling av fri høyde over gulv skal man se bort fra midlertidig eller uekte himlinger og gulv. Det er den permanente og utnyttbare situasjonen innenfor bærende konstruksjoner som skal legges til grunn.

Denne rettleiaren bygger på norsk standard NS 3940 . Utdrag frå standarden:



Figur 2 Eksempel på måleverdig areal
(Obs! Hanebjelkene er her ikke del av takkonstruksjonens statiske system!)

Konklusjonen er at teikningane dine viser eit garasjebygg som går langt over arealgrensa som gjeld for søknad om tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-4

Dette vil vera grunnlag for å avslå søknaden . Vi vil skissere moglege vidare saksgang for å komma vidare i søknadsprosessen framfor å avslå søknaden.

Alt. 1

Du kan be om handsaming av søknaden og levera nye teikningar som oppfyller arealkravet for saker etter pbl § 20-4. Kneveggen må i alle fall fjernast. Det kan likevel verta vanskeleg å få redusert takhøgda på loftet tilstrekkeleg, og samstundes behalda takvinkelen og breidda på bygningen.

Alt.2

Dersom du står fast på at du vil søka om det bygget du har levert teikningar av, må du senda inn søknad om løyve med ansvarsrett etter pbl § 20-3, med reell utrekning av bruksarealet.

Dessutan må du søka om dispensasjon frå kravet om utarbeiding av reguleringsplan (jf. føresegnene til kommuneplanen, pkt 1.1.) Dispensasjonssøknad skal i utgangspunktet nabovarslast. Sidan alle naboane har kvittert med samtykke til tiltaket, vil vi godta at du ikkje varslar på nytt ved eventuell dispensasjonssøknad.

Vi vil også peika på det estetiske, slik vi gjorde i avvingsbrevet.

Frist for tilbakemelding vert sett til 15.09.2016.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 16/2074

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Sindre Foss Hopland

Seimsstranda 68 5912

SEIM