

Sindre Foss Hopland
Seimstranda
5912 Seim

Lindås kommune
Byggesaksavdelinga
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Seim 15.09.2016

LINDÅS KOMMUNE	
Korresponding	
16. 09. 2016	
16/2074	

Viser til rettleiingsbrev frå Lindås kommune byggesaksavdelinga - svar på vår klage
Rettleiing i byggesak - garasje - gbnr 173/25 Rydland, datert 05.09.2016

Ref: 16/2074

Saksbehandler: Knut Bjørnevoll

Korrespondanse i saken:

1. Søknad om oppføring av garasje, datert 22.06.2016
2. Avvising av mangelfull søknad om garasje, datert 05.07.2016
3. Klage på avvising av søknad, datert 19.07.2016
4. Stadfester motteke klage, datert 30.08.2016
5. Rettleiing i byggesak – garasje, datert 05.09.2016

Takk for tilbakemelding. *Søknad om tillatelse til tiltak utan ansvarsrett etter plan og bygningslova (plb) § 20-4 - vedrørende oppføring av frittstående garasje med bruksareal under 70 m².*

Sotra Takstol AS driv med prosjektering og produksjon av berande trekonstruksjoner. Sotra Takstol AS har prosjektert takkonstruksjonen for den planlagde frittliggende garasjen. Hanebjelkane er del av takkonstruksjonens permanente berande system og skal ikkje endrast / fjernast / hevast eller erstattast av andre berande bygningselement. Hanebjelkane si plassering avgrensar takhøgda på loft til under 1,9 meter. Golvarealet på loft er då ikkje målbart som bruksareal BRA i henhold til veiledning Grad av utnytting – beregnings og målereglar basert på NS 3940. Loftet skal ikkje nyttast til «varig opphald».

Konklusjonen min er at arealet på loft ikkje skal teljast med som måleverdig bruksareal BRA.

Takhøgda på loft, som er prosjektert og teikna til 1,89 meter i søknaden, er reell og dermed også bruksarealet BRA på 60,3 m², slik det kjem fram av søknaden.

Søknadstypen *Søknad om tillatelse til tiltak utan ansvarsrett etter plan og bygningslova(plb) § 20-4*, er ei søknadsform som eg meiner er tillate for dette tiltaket som har bruksareal BRA under 70 m²

Byggesaksavdelinga skriv i avsnitt vurdering:

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 bygningselement slik at tilgjengeleg romhøgde vert større, og dermed også bruksarealet.

Kommunen legg til grunn følgjande dokument i denne vurderinga:

Utdrag av rettleiing a «Grad av utnytting – beregning- og målereglar» (2014) og Eksempel på måleverdig areal – der hanebjelke ikkje er del av takkonstruksjonens statiske system

Videre:

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

Me ynskjer og har planlagt at garasjen skal passa godt inn og ta seg fint ut på staden den er planlagt plassert. Vidare vil me ha best moglege utnytting av garasjen, innanfor gjeldande rammevilkår som myndighetene set.

Det skal ikkje gjerast ulovlege endringar på / eller i forbindelse med hanebjelkar slik at tilgjengelig romhøgde vert høgare enn 1,89 meter, - og dermed også bruksarealet BRA.

Byggjesaksavdelinga skisserer vidare saksgang for å koma 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 avvisingsbrevet.

Frist for tilbakemelding vert sett til 15.09.2016.

Oppsummering og avslutning

I Arealdelen av kommuneplanen 2011–2023, Føresegner og retningslinjer, vedteke av kommunestyret den 22.09.2011, sak 100/11 står følgjande:

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

- Kommuneplanen viser i pkt 1.20 til at «Det må vera tillate med knevegg ved yttervegg i bygg som ikkje skal nyttast til varig opphald. Heimel: Pbl § 11-9 nr 6».
- Lofthøgda på garasje skal ikkje nyttast til «varig opphald».
- Golvarealet på garasjeloft er ikkje målbart som bruksareal BRA i henhold til veiledning Grad av utnytting – beregning og måleregler, basert på NS 3940. Dette då takhøgda er avgrensa til under 1,9 meter mellom golvbjelke og bærande hanebjelke. Tillate bruksareal for søknadstype *søknad utan ansvarsrett etter Pbl § 20-4* er ikkje overskride.
- Totalt omsøkt bruksareal BRA for tiltaket er 60,3 m².
- Dersom takopplettet ikkje kan tillatast slik det er søkt om, kan takopplettet endrast til eit mindre opplett (eller ark) over den omsøkte dør, som går rett ut frå loft til hage mot øst.
- Vedlagt sendes kopi av teikningar, frå Sotra Takstol AS, som dokumenterer takkonstruksjonen og hanebjelkens nødvendige berande funksjon.

Slik eg forstår rammevilkåra vil det vera tillate å nytta søknadstype *søknad utan ansvarsrett etter Pbl § 20-4*, det vil også vera grunnlag for å gje byggjeløyve for den planlagde og omsøkte garasje.

Dersom byggjesaksavdelinga ikkje kan gje løyve til søknadstype og byggjeløyve for tiltaket, vil det vera riktig for meg å få saka prøvd. Eg ynskjer då oppretthalda klage av 19.07.2016 inkludert all korrespondanse i saka.

Det vil vera fint om søknadstype og oppføring av garasje kan behandlast og byggjeløyve gjevast, slik søknaden føreligg.

Håpar på positiv tilbakemelding.

Med helsing

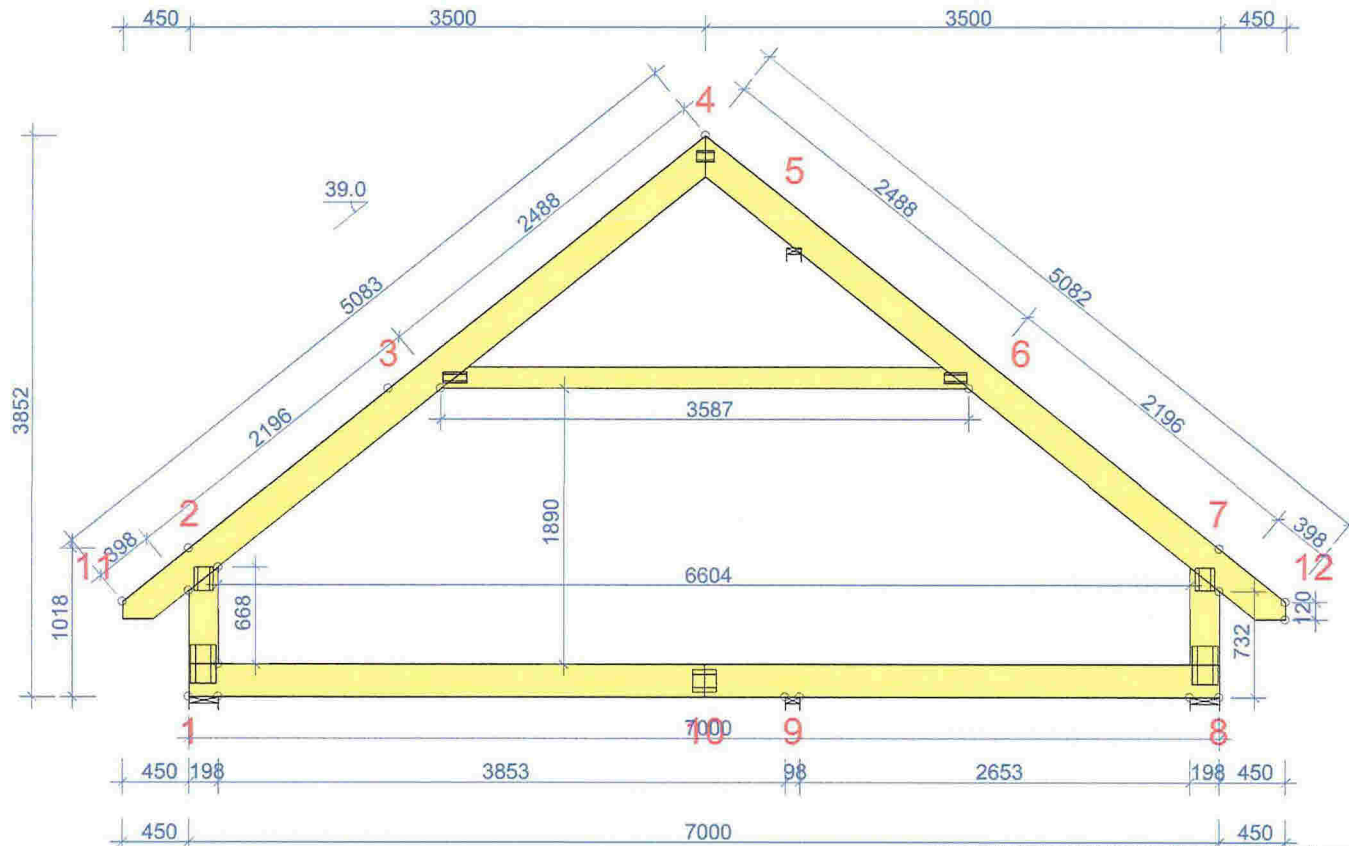
Sindre Foss Hopland

Sindre Foss Hopland
Tømrar

Vedlegg: dokumentasjon av takkonstruksjonen, Sotra Takstol AS

FL700 - 1 stk

Vekt: 75 kg/stk



GENERELLE ANVISNINGER:

TAKSTOLEN ER KONSTRUERT MED DATAPROGRAM "TRUSSCON" LIS.NR: 2013

DIM. NORM VIRKE: EN 1995-1-1:2004 + NS-NA:2010
 LASTER: EN 1991 + NS-NA
 FORMFAKTOR FOR SNØ I HHT. EN 1991-1-3 + NS-NA

GENERELLE FORUTSETNINGER:

VIRKESBREDDER: (mm)	36
LASTBREDDER MAX: (mm)	600
KLIMAKLASSE:	2
PÅLITELIGHETSKLASSE:	1
LASTFORDELNINGSAKTOR:	1.10

TAKSTOLFABRIKKEN OVERVÅKES AV NTI
 PRODUKTSERTIFIKAT 1070-CPR-440

BELASTNINGER (N/m²):

SNØLAST (PÅ MARK, 100 m.o.h.):	2500
VINDLAST (HASTIGHETSTRYKK):	1100
NYTTELAST:	NR FRI
1	500
2	1000

EGENLASTER: SE VIRKESTABELLEN
 ØVRIGE LASTER I HHT. BEREGN.UTSKR.

OPPLEGGSREAKSJONER BRUDDGR. (N):

KNUTE NR	RETN.	LK P/L MAX	LK M MAX	LK K MAX	LK Ø MAX	LK Ø MIN	OPPL MM
1	Hori	0	0	0	2895	-1	
1	Vert	4404	5615	9839	10480	1308	29
5	Vert	3588	3083	8520	9349	694	50
8	Vert	3419	4192	7376	8195	911	22
9	Vert	1994	4981	4987	4231	1555	17

TOLERANSE FORBINDELSESPASSERING: 5 mm

VIRKE: BREDDER 36 MM					
VIRKESDEL	HØYDE mm	KVAL.	AVSTIV. mm	LAST N/m²	UGR. %
1-2	198	C30	Ingen	150	25
4-11	223	C30	370	950	36
4-12	223	C30	370	950	41
7-8	198	C30	Ingen	150	32
8-1	223	C30	Helt	700	26
3-6	148	C30	Helt	260	23

SPIKERPLATER: EKS. SKJØTER				
KNUTE NR	PLATE TYPE	BREDDER mm	LENGDE mm	UGR. %
1	GNT150S	174	265	31
2	GNT100S	130	159	75
3	GNT100S	76	159	40
4	GNT100S	76	119	46
6	GNT100S	76	159	55
7	GNT100S	130	159	55
8	GNT150S	174	265	60

SPIKERPLATER - SKJØTER:				
KNUTE NR	PLATE TYPE	BREDDER mm	LENGDE mm	UGR. %
10	GNT100S	152	159	14

DEFORMASJONER I BRUKSGRENSE:

KNUTE NR	VERT.	HORIS.	LK NR.
3-6	11.4	8.0	27 (6.14fin)
3-4	10.8	8.7	27 (6.14fin)
6-7	-2.4	7.8	27 (6.14fin)

FOR DEFORMASJON I FLERE PUNKTER - SE BER.UTSKRIFT

LASTFORDELLENDE GULV I LOFTSBJELKELAG
 SPIKERLIMT 22 mm GULVSPONPLATE EL. TILS.

VERSJON: 2016 SRL
 TID: 10.50



Sindre Foss Hopland
 garasje, Seimsstranda 68

TEGNET KONSTR.AV
 OM

GODK.

ARBEIDSNR.
 Forenklet

SKALA 1:50(A4)

KOD TYP POS FL700	TEGNINGSNUMMER	REG.
----------------------	----------------	------