



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	
Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga	Tone Margrethe Berland Furustøl
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 17/280 Klassering:

Klage på dispensasjon på vilkår for oppføring av garasje - gbnr 145/26 Fosse indre

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 07.06.2017 vert oppretthaldt. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Som grunngjeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følge, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 145/26 Fosse indre

Adresse: Skarsvegen 291, 5911 Alversund

Tiltakshavar/eigar: Lars-Fredrik Sæthre og Iris Marie Stølan

Klagar: Lars-Fredrik Sæthre og Iris Marie Stølan

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plankravet, § 1.1, i kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 for oppføring av garasje med takopplett. Bruksarealet (BRA) for garasjen er opplyst å vere ca. 101m² og bygd areal (BYA) er ca.78m².

Det vart gjeve dispensasjon frå plankravet på vilkår av at takopplett på garasjen skal gå ut i vedtak datert 07.06.2017.

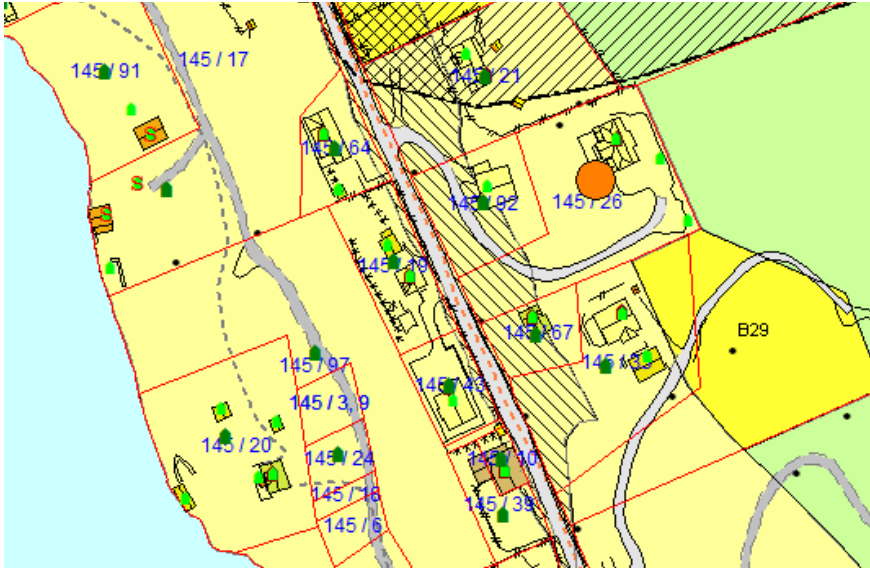
Det er motteke klage på vedtaket frå tiltakshavar Lars-Fredrik Sæthre og Iris Marie Stølan den 21.06.2017.

Planstatus

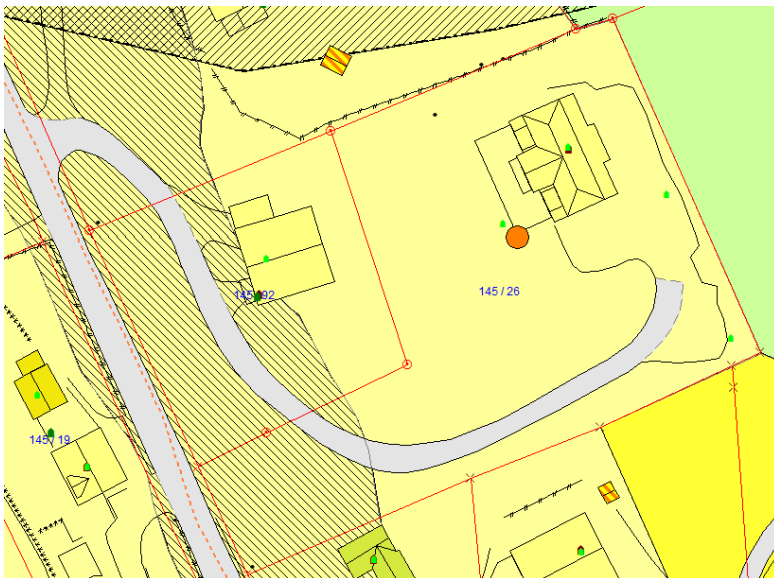
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som bustadføre mål. KPA § 1.1 har eit generelt plankrav for utbygging av område avsett til byggeområde. Plankravet inneber krav til reguleringsplan.

Kart/Foto

Gbnr 145/26 Kommuneplankart oversikt



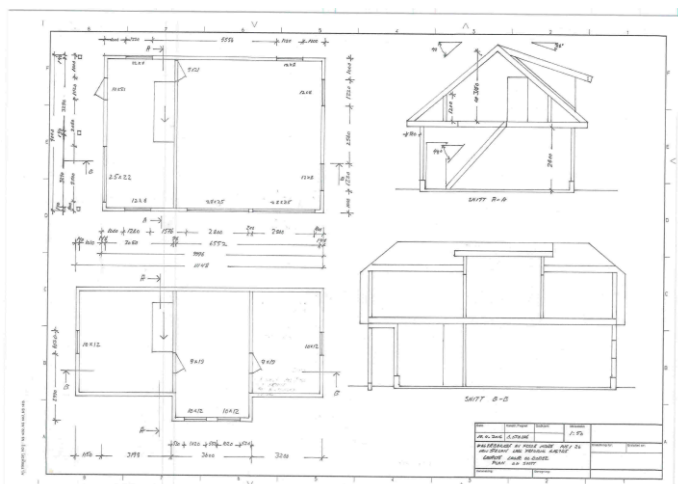
Gbnr 145/26 Kommuneplankart



Gbnr 145/26 Ortofoto



Gbnr 145/26 Fasade, snitt og planteikningar



Klage

I klagen går det fram følgende:

Det vises til innvilgelse av dispensasjon fra arealplan ved planlagt bygging av garasje på 145/26 med forbehold om at takoppløft tas bort fra tegning.

Kommunen begrunner dette ved å legge PBL paragraf 29-2 til grunn, der det argumenteres med at behovet ikke er tilstede og at garasjen med takoppløft ikke har et estetisk uttrykk som samsvarer med paragrafen.

Vi klager ikke på kommunens argumentasjon om behov, da vi ikke kan påberope oss behov for dette oppløftet, ei heller at det går ut over byggets funksjon i negativ forstand. Et oppløft utløser uansett svært begrenset ekstra areal.

Derimot vil vi klage på kommunen sin vurdering av det estetiske uttrykket, som de mener ikke samsvarer med paragraf 29-2.

"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".

Oppløftet ble tegnet inn, i samråd med byggmester, fordi det vil føre til at garasjen passer bedre til eksisterende byggverk på bruket. Dette bygger selvsagt på vår (og byggmesters) skjønnsmessige vurdering.

Vi mener at én stor svart takflate vil bli for dominerende, spesielt siden fasaden står på rekke med hovedhuset, som har to slike oppløft i fasaden.

Dersom kommunens henvisning til estetisk uttrykk, grunner i estetikken i selve oppløftet, vil vi selvsagt være positive til å tegne denne om (til ark eller lignende). For oss er det svært viktig at en stor svart takflate blir brutt (med oppløft/ ark), nettopp med bakgrunn i at vi synes det er estetisk fordelaktig med tanke på eksisterende bygg på tomten vår

Vi legger ved tegninger av huset som står på bruket i dag og håper at kommunens skjønn kan revurderes på bakgrunn av disse og at det kan gis dispensasjon uten begrensningen med takoppløft.

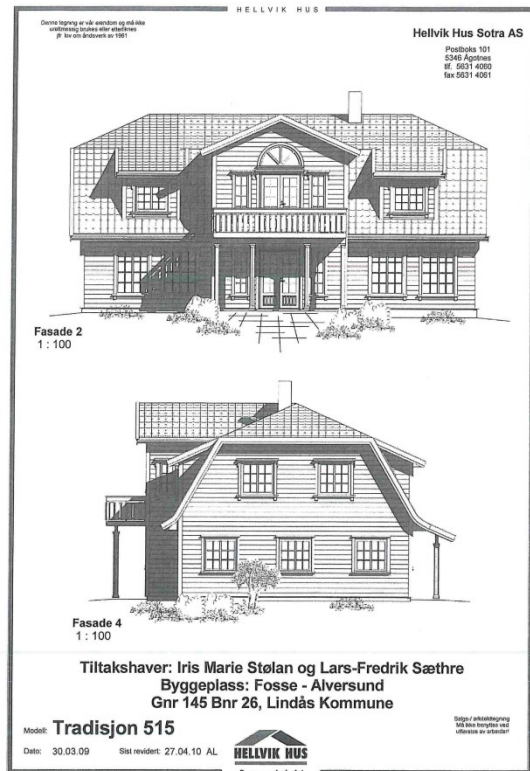
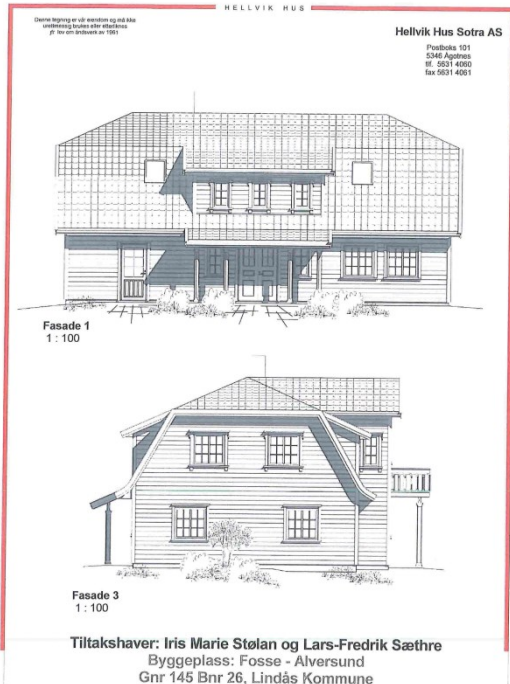
Det tilføyes klagen også følgende.

Det aktuelle loftsrommet som berøres av oppløft/ikke oppløft, er i utgangspunktet et rom hvor vi ser for oss å kunne plassere f. eks bordtennisbord eller tredemølle/sykkelrulle. Et oppløft vil gi mer lys og romfølelse og dessuten gjøre rommet til et hyggeligere sted å være.

Med vennlig hilsen

Iris Marie Stølan & Lars-Fredrik Sæthre





Det vert vist til fullstendig klageskriv.

Vurdering

Det følgjer av pbl. § 29-2 at «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 denne saka er det søkt om å føre opp ein forholdsvis stor garasje med bygd areal (BYA) på ca. 78m² og bruksareal på ca. 101m². Klagar viser at dei av ulike årsakar har trong for ein stor garasje, der takopplett er med på å gi loftsetasjen meir lys og romfølelse, slik at den får betre nytteverdi som trim/hobbyrom samt at fasaden på garasjen blir meir tilpassa fasaden på einebustaden. Klagar er ikkje samd i administrasjonens vurdering av visuelle kvalitetar då ein stor takflate på garasjen utan takopplett vil bli for dominerande då garasjen står på rekke med einebustaden og at denne har to oppløft i fasaden. Klagar skriv at takopplettet kan endrast til ark eller lignande dersom det er «estetikken i selve oppløftet» som er i strid med pbl. §29-2.

I vedtaket var vurderinga:

«Omsøkte garasje går over 2 etasjar og har eit takopplett med to vindauge mot vest. Bebyggd areal (BYA) er opplyst å vere 78,04m² og samla bruksareal (BRA) er opplyst til å vere 101,05m². BRA for 1. etasje er opplyst å vere 65,03m². BRA for 2. etasje er opplyst å vere 36,02m². Det er innvendig trapp mellom etasjane. Bruksføremålet av arealet i 1. etasje er opplyst å vere garasje og i 2. etasje er det opplyst å vere bod.

Etter administrasjonen sitt syn har ikkje omsøkte garasje med takopplett eit estetisk uttrykk som samsvarar med pbl § 29-2. Garasjen har med takopplett ein storleik og utforming som i liten grad

samsvarar med bygget sin oppgitte funksjon som er garasje. Visuelt sett framstår ikkje bygget med takopplett som ein garasje, men som ein mindre bustad. Når det gjeld bruken av 2. etasje, så er bruksføremålet å kunne nytta den som bodplass. Bruksføremålet anses som vel ivaretatt sjølv om takopplett går ut sett i lys av størrelsen på 2. etasjen.

Administrasjonen er ikkje negativ til at tiltakshavar får løyve til å føra opp ein garasje på tomta på vilkår at takopplett går ut slik at bygget får ein utforming som samsvarar med bygget sin funksjon.

Slik administrasjonen vurderer det er det mogleg å byggje garasjen utan takopplett samtidig som bruksføremålet med 2. etasje blir tilstrekkeleg ivaretatt.»

Vurderinga vert lagt til grunn ved handsaming av klagen.

Administrasjonen kan ikkje sjå at verken omsynet til fasaden på einebustaden eller behovet for meir lys og romfølelse på garasjeloftet er relevant for å godta takopplett ifm. oppføring av ein garasje til bustadeigedomen.

I vurdering av visuelle kvalitetar er det eit moment at eit tiltak skal ha ei utforming ut i frå bygget sin objektive bruk. Administrasjonen meiner at takopplett på ein garasje er eit framandelement og har praksis for at takopplett/ark og lignande ikkje vert godkjent. Det er såleis ikkje estetikken i sjølve takopplettet som er problematisk, men at takopplettet ikkje høyrer til det estetiske uttrykket ein garasje skal ha.

Etter dette kan ikkje administrasjonen sjå at det er kome fram nye moment i klagen som tilseier ei anna vurdering.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017000280&