



Magne Legernes
prestebrekka 18
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/5866 - 14/21728

Saksbehandlar:
Benjamin Hicks
Benjamin.Hicks@lindas.kommune.no

Dato:
24.09.2014

Avslag på søknad om dispensasjon og søknad om oppføring av naust - gbnr 137/113 Alver - naust

Administrativt vedtak. Saknr: 282/14

Tiltakshavar: Magne Legernes

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av naust med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 32,6 m². Søknaden omfattar ikkje «Felles slipp/lunner» eller gangsti m.m. som skildra på situasjonsplanen då dette ikkje er omsøkt.

Det er søkt om dispensasjon frå § 3.2.2 i reguleringsføresegnene for å kunne oppføre naust med takvinkel på 38 grader.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Tveiten Gnr. 138 Bnr. 11 m.fl og er definert som Naust (område N2) .

Plankrav

Det er i føresegnene til reguleringsplanen sett plankrav til nausteområdet. Arealbruken skal fastsetjast i «utbyggingsplan», dvs. detaljplan.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plankravet, jf. punkt 1.2.1, og dispensasjon frå fastsett takvinkel (ca. 27 grader), jf. punkt 3.2.2 i føresegnene til reguleringsplanen.

Det er søkt dispensasjon frå fastsett takvinkel. Grunngevinga lyder:



«Naustene i området har i dag takvinkler på ca. 38° - 34°, og for å få et helhetlig uttrykk for naustene, vil det være det eksteriørmessig beste, med tilnærmet like takvinkler på naustene i det same området.»

Det er ikkje søkt om dispensasjon frå plankravet.

Dert er ikkje søkt om dispensasjon frå regulert gesismhøgde.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Naboar er ikkje varsla om at tiltaket krev dispensasjon frå plankravet.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 137/4/1 ved brev av 28.05.2014. I hovudsak protesterer naboen på nøstehøgda på 4,75 meter. Dette meiner naboen må reduserast med minst 0,75 m. Naboen protesterer også på skildra gangsti som går over hennes parsell. Hun meiner at søkjar ikkje har rett til dette.

Tiltakshavar har kommentert nabomerknaden ved brev datert 10.07.2014.

Det opplyses at ein takvinkel på 38 grader vil gi det beste samlede visuelle inntrykk, og at gangsti til naustene er definert i rettsbok.

Det er dokumentert vegrett over parsellen til gbnr. 137/4/1. Når det gjeld nøstehøgda vert til vist til avsnittet «Visuelle kvalitetar».

Plassering og terrenghandsaming

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 07.11.2013. Situasjonsplanen viser 4 naust og felles slipp/lunner/gangsti. Oppføring av andre tiltak enn omsøkte naust må søkjast om i eiga sak. På situasjonsplanen er ikkje minsteavstand til nabogrense eller avstanden til nabobygg vist. Situasjonsplanen er mangelfull.

Forholdet til andre omsøkte og eksisterande naust går ikkje fram av fasade eller profildeikningar.

«Gesimshøyde er høyde til skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten.» Denne oppgis å være på 2,4 meter fra planert terrengnivå. Kote topp golv mangler. Kote normal vannstand om våren mangler. Tegningene viser ikkje eksisterande eller framtidige terrenglinjer.

Det går det ikkje fram av teikningsmaterialet om gesimshøgda er under 2,60 m. over normal vannstand om våren – og under 2,10 m. over gjennomsnitt terreng.

Ut frå teikningane er gesimshøgden høgare enn det planføresegnene opnar for, då maks. gesimshøgde skal vere under 2,10 m. over gjennomsnitt terreng. Teikningane viser ei gesimshøgde på 2.4 meter. Det er ikkje søkt om dispensasjon for dette.

Storleik

Det er uklart om naustet har større bruksareal enn det som er opplyst. Det er uklart om loftetasjen er måleverdig.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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. Det er likevel slik at når kommunen har fastsett ei takvinkel på ca. 27 grader og gitt reglar for maks.

gesimshøgde har dette utgangspunktet i tiltakets funksjon, det bygde og naturlege omgjevnader og plassering. Naustene blir meir dominerande enn det som er tiltenkt i reguleringsplanen. Teikningane er mangelfulle og det kan soleis ikkje takast stilling til alle forhold.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Det vert vist til § 3.2.2 (1) i føresegnene til reguleringsplanen som lyder:

«For N1 og N2 kan kvart av nausta ha inntil TBRA=35kvm, saltak med takvinkel 1:2 (ca. 27 grader).»

Det er i reguleringsplanen teke stode til korleis ev. naust skal sjåast ut i detalj. Det er teke ei konkret vurdering opp mot det som er bygd i området, og sett krav om ein viss utsjånad og storleik i ei framtidig detaljplan.

Reguleringsføresegna skal håndheve det offentliges interesse i at bygninger som blir oppførte har ei god estetisk utforming. Naustet skal plasserast i ei ny naustgruppe som skal kunne identifiserast med kvarande og skillast frå eksisterande naust på staden. Det er altså teke stilling til at nausta ikkje skal tilpassast eksisterande takvinklar på naust i området. Vidare er takvinkelen med på å bestemme totalhøgda på nausta og dermed kor dominerande dei nye nausta vert sett frå både sjø og land.

Kommunen har altså sett at det er trong for detaljplan for å bygge ut naustområdet og har her gjort grundige vurderingar, då det i føresegnene er konkretisert korleis føresegnene for nausta skal vere i detaljplanen med omsyn til plassering, terrengtilpassing og estetikk. Disse vurderingane står ved lag.

I kommunen sin vurdering vil omsyna bak føresegna det er søkt dispensasjon frå verte vesentleg tilsidesett dersom det vert tillate oppført naust med ei takvinkel på 38 grader. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå fastsett takvinkel ikkje er oppfylt.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå § 3.2.2 (1) i føresegnene til planen for oppføring av nytt naust med takvinkel på 38 grader.

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-4 vert det ikkje gjeve løyve til oppføring av naust.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen

er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

| Kode | Skildring | Tal | Sum |
|--------|-------------------------------|-----|--------|
| 9.1.5 | Andre dispensasjonar frå plan | 1 | 8.500 |
| 10.3.1 | Naust under 70 kvm | 1 | 6.200 |
| | Totalt gebyr å betala | | 14.700 |

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl. § 21-4 (6).

Med helsing

Siril Therese Sylta
konst. fagleiar

Benjamin Hicks
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:
Magne Legernes

prestebrekka 18 5911

ALVERSUND