



Ilja Baklanovas
Røsvikdalen 57
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/1687 - 19/23400

Saksbehandlar:
Tone Margrethe Berland Furustøl
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:
27.08.2019

Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av utebadstu - gbnr 188/512 Gjervik ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 449/19

Tiltakshavar: Ilja Baklanovas

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrense og dispensasjon frå utnyttingsgrad for oppføring av utebadstu med bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 22m². Utnyttingsgrad er ikkje opplyst.

Det vert elles vist til søknad mottatt 03.06.2019.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 03.06.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen Felt E Såta er avsett til bustadføremål.

Eigedomen ligg innanfor området som i plankartet er merka 1a og der utnyttingsgrada er oppgitt ved U=0,2 (utnyttingsgrad er vist i plankartet).

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggjegrense og dispensasjon frå utnyttingsgrad. Kun dispensasjon frå regulert byggjegrense vert handsama då søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad ikkje er tilstrekkeleg opplyst.

Det er søkt dispensasjon frå regulert byggjegrense med slik grunngeving:



I forhold til nåværende bygninger på vår tomt finnes det ikke en annen plass som tillater å bygge utesauna. Den planlagte plassering passer best for å tilfredsstillere estetisk utsikt av hele enhet. I tillegg har vi pr dagens dato eksisterende allerede gjerde på nabogrense, og det passer perfekt med at nybygg fra naboside skal se ut som den var før. Fasade skal ha samme farge som vårt hus og visuelt vil integreres fint.

I framtida planlegger vi å demontere halvdel av nå eksisterende terrasse på 40 m² og etablere gressplen. Det ville redusere utnyttingsgraden.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt den 03.06.2019.



På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0,3 meter. Eigar av gnr. 188/513 har i dokument datert 15.05.2019 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0,3 meter frå nabogrensa.

Utebadstua skal plasserast på terreng utan permanent fundament med måla 5,6m*3,6m og med ei høgde på 2,55 meter.

Vatn og avløp (VA)

Det er inga endring i vatn- og avløp til eigedomen med omsøkte tiltak.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Det er inga endring i tilkomst til eigedomen med omsøkte tiltak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkjørsle.

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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar 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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

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 vert dispensert i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempane, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammes, 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).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

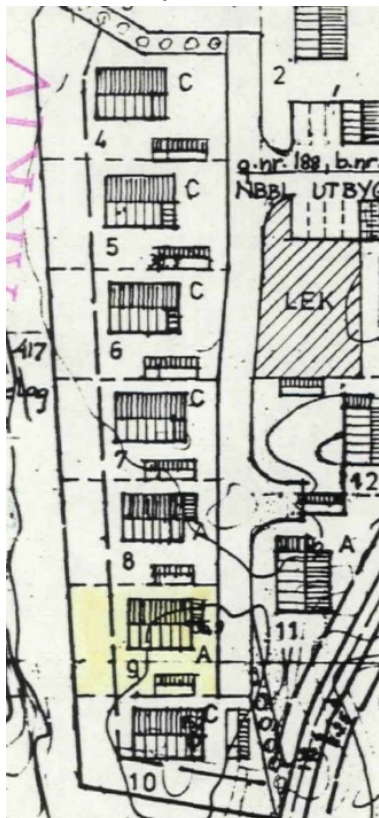
Området har eit felles etablert fasadeliv. I følgje føresegn §3, så skal rekkjehus byggjast etter ein felles plan. Dette er eit argument for å ikkje tillate endring på felles etablert fasadeliv.

Området harmoniserer i takform og bygningsmasse på eigedomane. I følgje føresegn § 8, så kan bygningsmynde krevje bygningar som høyrer saman i ei gruppe, skal harmonisere i fargar og takform. Dette er eit argument for å vektlegge harmoni og likskap for bygningar på eigedomane.

Slik situasjonskartet i søknad om oppføring av einebustaden på gbnr 188/512 i sak 1986/878 viser, så høyrer tomtane 4 til 9 saman som ei gruppe.

Ortofoto 2018 viser bustadeigedomane med etablert fasadeliv slik dei framstår i dag.

Utsnitt situasjonskart sak 1986/878



Ortofoto 2018



I følge reguleringsplanen, så er det lagt opp til at disse tomtane skal byggast med bustadar og garasje, sjå føresegn §2 og §5. Det er ikkje lagt opp til at det skal vere andre bygningar på eigedomane enn bustad og garasje. I området ligg bustadar og garasjar hovudsakleg innafor regulert byggjegrænse.

Garasje på gbnr 188/512 ligg i sin heilhet utanfor regulert byggjegrænse. Garasje er godkjent den 09.12.1986 i sak 1986/3234, men følgjer fasadelivet og er plassert på linje med garasjene på dei andre tomtene.

Omsøkte tiltak ligg i sin heilhet utanfor regulert byggjegrænse.

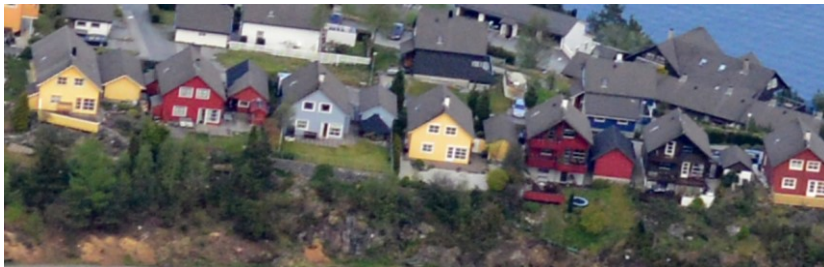
Det er gjeve løyve til oppføring av terrasse med dispensasjon frå regulert byggjegrænse på gbnr 188/512 den 26.10.2017 i sak 17/2108. Terrasse har bygd areal (BYA) på 34m². Argument for å tillate terrasse var at terrassen ... «*ikkje endrar forventa bruk av arealet . Arealet kunne ha vore nytta til opphald sjølv om terrassen ikkje hadde vore bygd. Plassering av terrasse vil etter kommunen sitt syn ikkje medføre nokon konsekvensar for bruk av friområdet som byggegrensa er meint å verne om*», jf. avsnitt 5 under vurdering av dispensasjon på side 3. Det er også gjeve løyve til oppføring av terrasse samt dispensasjon frå avstand til nabogrense på gbnr 188/513 den 30.09.2016 i sak 16/1980.

Terrassane for tomt 4-9 ligg utanfor byggjegrænsa, men dette er lave tilbygg kor tilsynelatande deler av det samla arealet har ein høgd over 0,5m. Terrassane følgjer hovudsakleg fasadelivet, sjå til dømes gbnr 188/507 og 508.

Forskjellen til vår sak er at omsøkte tiltak beslag utearealet på tomta slik at det ikkje kan lengre nyttast som friområde/uteområde. Den forventade bruk av arealet vert endra. Dette bryt med dei omsyna bak byggegrensa. Med omsøkte tiltak endrar dei bruken av arealet frå friområde/uteområde til bygning.

Situasjonskartet i søknad om oppføring av einestad på gbnr 188/512 i sak 1986/878 viser at tanken har vore at enkeltstående garasje på eigedomen skulle følgje fasadelivet til bustad med tilnærma lik plassering for tomt 4-9 og heilt inntil tomtegrense for nabo. Garasjar og terrasser følgjer fasadelivet slik ortofoto frå 2018 viser.

Ortofoto 2018



Kommune legg til grunn at det er avgjerande å ikkje bryte med etablert fasadeliv for bustadeigedomane.

Omsyna bak regulert byggegrense vert vesentleg tilsidesett med oppføring av utebadstu.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak regulert byggegrense vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon frå regulert byggegrense for oppføring av utebadstu er ikkje oppfylt. Søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense for oppføring av utebadstu vert avslått.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

Kommunen finn at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå regulert byggegrense for oppføring av utebadstu bygd areal (BYA) ca. 22m².

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen. Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 19/1687

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). 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.

A: Tiltakshavar opplys at eigedomen ligg innafor utnyttingsgraden, men ikkje kva utnyttingsgraden er. Vi kan ikkje ta stilling til utnyttingsgrad då denne ikkje er utrekna. Ved klage må søkjar opplyse kva som er eigedomen utnyttingsgrad er med omsøkte tiltak . Dispensasjon frå utnyttingsgrad vert handsama ved klage.

Tiltakshavar argumenter med at dei kan demontere halvdelen av eksisterande terrasse på 40m² og etablere grasplen som vil redusere utnyttingsgraden. Terrasse inngår ikkje i utrekning av utnyttingsgrad for regulert eigedom – gbnr 188/512.

B: Det er kun sendt inn ein fasadeteikning på utebadstua. Ved klage må det sendast inn fasadeteikningar av tiltaket frå alle himmelretningar, snitt- og planteikning.

C: Lindås kommune – gbnr 188/116- er ikkje nabovarsla. Før klage vert sendt inn til kommune, så skal Lindås kommune nabovarslast.

D: Plassering av omsøkte tiltak nærare enn 4 meter til nabogrense med nabosamtykkje vert handsama ved klage, jf. pbl. §29-4 tredje ledd.

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

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Ilja Baklanovas	Røsvikdalen 57	5914	ISDALSTØ
-----------------	----------------	------	----------

Mottakarar:

Ilja Baklanovas	Røsvikdalen 57	5914	ISDALSTØ
Renata Baklanove	Røsvikdalen 57	5914	ISDALSTØ