



Navar Takst og Eiendom AS
Grønland 1
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/2179 - 19/35465

Saksbehandlar:
Per Sveinar Morsund
Per.Sveinar.Morsund@lindas.kommune.no

Dato:
02.12.2019

Avslag på søknad om endring - gbnr 185/212 Isdal

Administrativt vedtak: Saknr: 693/19
Tiltakshavar: Tommy Szajnfeld
Ansvarleg søkjar: Navar Takst og Eiendom AS
Søknadstype: Søknad om endring av tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-1 og 20-3/20-4

Tiltak

Saka gjeld søknad om endring av gitt løyve til tilbygg og terrasse, jf. vedtak datert 29.08.17 og endringsløyve 22.05.18. Denne endringa gjeld søknad om endring av takvindu.

Det vert elles vist til søknad mottatt 10.09.19 og supplert 22.10.19.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den vart motteken. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 23.09.19, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Oppdaterte fasadeteikningar. Vi ber om at det sendast inn fasadeteikningar der takvinkel, målsettingar, utstikk og plassering av vinduer (tak og vegg) kjem klart og tydeleg fram.
2. Oppdatert situasjonsplan med målsetting på tiltaket.
3. Utfyllande informasjon om nabovarsling. Etter kva vi forstår er det berre ein nabo som er varsla om den siste endringa. Dersom du ikkje meiner at endringa krev full nabovarsling må du be om fritak for varsling av øvrige naboar. Det går ikkje klart fram av endringssøknaden om nabo med gbnr 185/180 samtykker til denne siste endringa. I kvitteringa er det signert for «samtykker til tiltaket», men av følgjebrev og motteken melding 21.07.19 får vi inntrykk av at ein protesterer på endringa. Dersom nabo samtykker, ber vi om stadfesting på det. Dersom nabo klagar ber vi om at merknader vert stadfesta på nytt og at søker gjev sin kommentar til merknadene. Vi legg til grunn at nabo vert orientert med oppdaterte teikningar og situasjonsplan.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 22.10.19.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 22.10.19 og frist for sakshandsaming er 12 veker, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 21-7 8.ledd.

Planstatus



Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Knarvik Felt H er definert som bustad føremål .

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

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 føre slik merknader frå eigar av gbnr 185/180 ved brev av 21.07.19:

Oppsummert har nabo følgjande merknader til endringa:

- Reduksjon av utsikt
- Fleire endringar frå det som dei opprinneleg samtykka til
- Dårlig løysning å heve vindauga i ei kasse
- Bør finnes andre løysningar

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad ved brev datert 06.09.19. Tiltakshavar opplyser at:

Velux fast vinduer med kuppel vil ta utsikt over taket mot Isdal på ca 0,20 m2

Det er selvfølgelig ikke kjekt å misse en utsikt som en har hatt, vi mener at gnr 180/212 har imøtekommet de ønsker som nabo har ønsker i forbindelse med tilbygget.

Selvfølgelig burde en montert ett vindu som holder kravene til tetthet, men som nevnt har taket for lite fall, som ikke tilfredsstillter tetthet på den type Velux takvindu som er montert.

Det ble muntlig gitt melding om endringene til nabo og forklart hvilke vinduer som ønsket montert pga. fare for vannlekkasje. Nabo gav klart uttrykk for at de ikke ville akseptere endringer som tok utsikt fra boligen

Det gjeldene avvik fra opprinnelig Velux takvindu uten kuppel til Velux takvindu med kuppel, kan ikke sies å være stort, samtidig som fordelene med å få montert ett vindu som tilfredsstillter kravene til tetthet. Tilbygget er planlagt med god estetisk utforming. De endringer som er omsøkt og ønsket med takvindu, vil gi huset ett godt arkitektonisk uttrykk

I medhald av reglane i pbl. § 21-3 andre ledd vert det gjeve fritak for varsling av endringssøknad til øvrige naboar og gjenbuuar. Ein finn at deira interesser ikkje vert råka av arbeidet.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan og teikningar motteke 10.09.19 og 22.10.19.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endringar i forhold til gitt løyve.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Ingen endringar i forhold til gitt løyve.

Terrenghandsaming

Ingen endringar i forhold til gitt løyve.

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.

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

Plassering

Tiltaket er etter kommunen sitt skjønn ei dårleg løysing på eit problem som har oppstått i byggeprosessen som følgje av at tiltaket ikkje vart utført i samsvar med opprinneleg løyve. I tillegg burde ei tilfredsstillande løysing for takvindu vore på plass allereie ved opprinneleg søknad. Det kan ikkje tilleggast vekt at dei vindauga som er montert ikkje kan brukast som følgje av at taket har for lite fall.

Dersom det ikkje er mogleg å montere takvindu slik det er godkjent meiner kommunen det vil være ei betre løysing å leggje taket utan takvindu. Denne endringa kan gjerast utan endringssøknad ved at ein opplyser om ikkje-søknadspliktige endringar ved søknad om ferdigattest.

Visuelle kvalitetar

Løysinga som er skissert i endringssøknaden vil etter kommunen sitt skjønn være i strid med pbl. § 29-2.

Bruk av takvindu med kuppel kan ofte være aktuelt for tiltak med store takflater der det er behov for auka lysinnslepp, og helst i forbindelse med butikk eller industribygningar. Dette er ikkje tilfelle i denne saka. Kommunen vurderer at etablering av takvindu med kuppel vil være eit vesentleg fremmedelement i forhold til området sine naturlege og bygde omgivnader og plassering. Funksjonen til denne løysinga vil utelukkande være å løyse eit problem som har oppstått som følgje av dårleg/manglande planlegging.

Nabomerknad

Tiltaket vil redusere utsikt for nabo med gbnr 185/180. Reduksjonen av utsikt i forhold til det som allereie er godkjent er forholdsvis begrensa, men vil likevel ytterlegare redusere utsikt i forhold til det som vart skissert når dei først vart varsla om tiltaket. Kommunen er også samd med nabo om at den skisserte løysinga ikkje er tilfredsstillande og at ein bør vurdere andre løysingar enn denne.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a, jf. § 20-3, § 29-1 og § 29-2 vert søknad om endring av takvindu avslått.

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. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. 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.

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.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at rammeløyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Aud Jensen	Litlevika 28	5914	ISDALSTØ
Lene Birgitte H. Jensen			

Mottakarar:

Navar Takst og Eiendom AS	Grønland 1	5918	FREKHAUG
---------------------------	------------	------	----------

Mottakarar:

Tommy Szajnfeld

Litlevika 30

5914

ISDALSTØ