



Dato: 17.08.2018

Øyvind Sigurdsøn Finnerud
Gårdboveien 40 B
3154 TOLVSRØD

Utvalg	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	492/18

Gårdboveien 40B - 0147/0014 - Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - ett-trinns vedtak - delvis avslag

Tiltakshaver			
Øyvind Sigurdsøn Finnerud	Gårdboveien 40 B	3154	TOLVSRØD

Følgende vedtak er fattet i medhold av plan- og bygningsloven etter delegert fullmakt

VEDTAK:

Ett-trinns søknad om tillatelse til oppføring av terrasse/balkong, bestående av dokumentasjon som angitt i søknaden avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4. Videre faller tiltaket ikke inn under unntaksbestemmelse for plankravet i kommuneplanens § 1-3.

Ett-trinns søknad om tillatelse til innglassing av eksisterende veranda slik at den integreres med kjøkken, bestående av dokumentasjon som angitt i søknaden, godkjennes i samsvar med plan- og bygningsloven, § 21-4 og bestemmelser gitt i medhold av loven på følgende betingelser:

Tiltaket kan ikke tas i bruk før:

- Ferdiggattest/midlertidig brukstillatelse må foreligge. Dette kan utstedes etter skriftlig anmodning fra ansvarlig søker.

De godkjente tegninger, beskrivelser og situasjonsplan må ikke fravikes uten skriftlig samtykke fra bygningsmyndigheten.

Gårdboveien 40B - 0147/0014 - Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - ett-trinns vedtak - delvis avslag

Tiltakets formål : enebolig
Tiltakets art : Innglassing av eksisterende veranda og oppføring av ny veranda

ArkivsakID. : 18/8636
 Gbnr. : 0147/0014
 Byggningsnummer : 8293864

Behandlingsgebyr :	Type	Varenr
	<i>Pkt. 2.1</i>	<i>1508</i>
Sum	8 210,-	8 210,-

Søknaden består av:

Søknad : 24.07.2018, komplett 30.07.3018
 Situasjonskart : 12.06.2018
 Byggetegninger : Ikke datert
 Nabovarsel : Mottatt

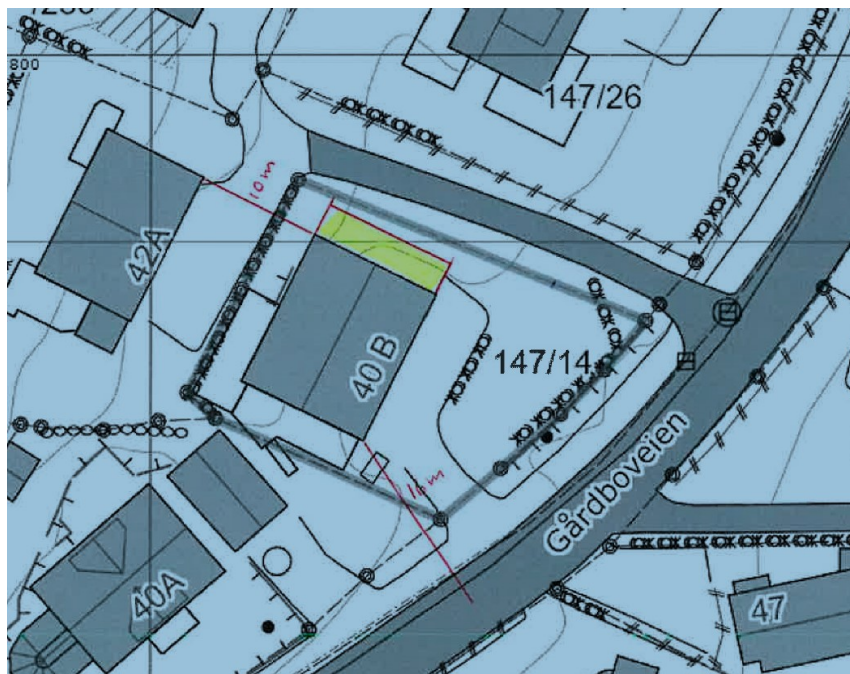
Saksopplysninger:

Til behandling foreligger søknad fra Øyvind Sigursøn Finnerud

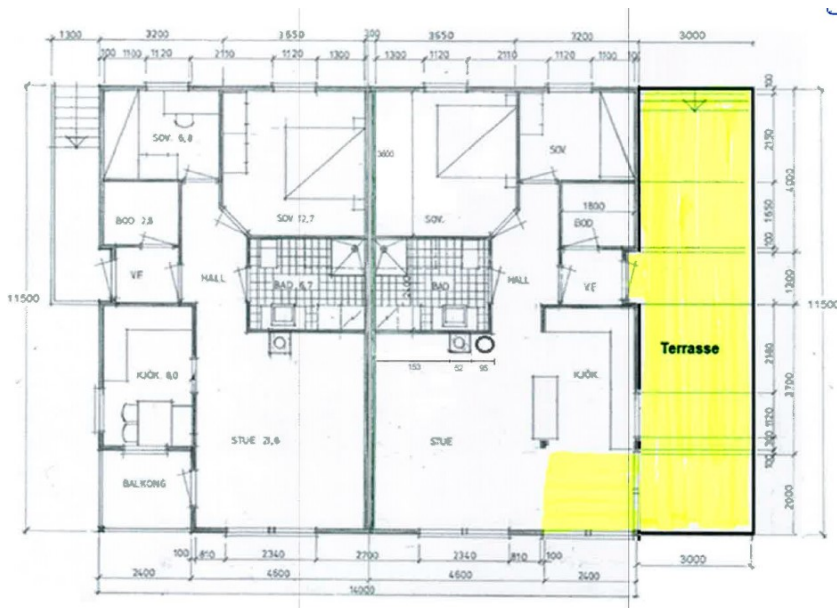
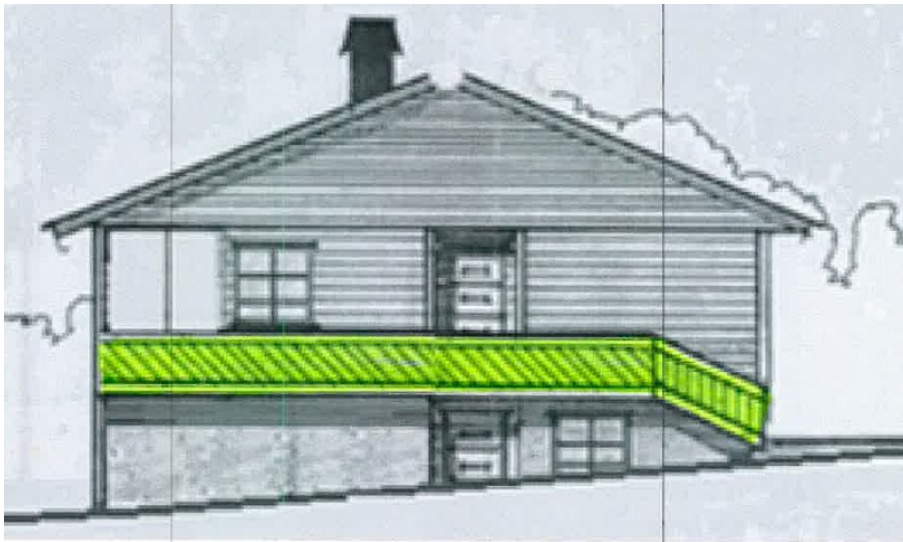
Søknaden omfatter:

- Eksisterende veranda integreres med kjøkken og glasses inn.
- Ny terrasse etableres som en utvidelse av inngangstrapp og platting.

Situasjonskart:



Tegninger:



Areal:

Tomteareal: 682,7 m²

Bruksareal: utvides med 4 m²

Bebyggt areal: totalt 271 m²

Utnyttelsesgrad (BYA): 39,6 %

Høyde:

Ingen endring

Nabomerknader:

Det foreligger nabomerknad fra Gårdboveien 44 v/ Lars Thomas Seeberg og Kathrine Aglen Seeberg. Merknadene går i hovedsak ut på at verandaen ligger nærmere nabogrense enn fire meter og at den vil ligge høyt i terrenget slik at det blir uhindret innsyn fra verandaen til deres uteområder, stuke, kjøkken og soverom.

Rettslig grunnlag:Kommuneplan/kommunedelplan:

Eiendommen er uregulert men omfattes av kommuneplanens arealdel 2014 - 2026 og er avsatt til boligformål.

Pkt. 1.3 Plankrav (pbl § 11-9 pkt. 1)

Pkt. 1.16 Estetikk og byggeskikk (pbl § 11-9 nr. 6)

Pkt. 1.12 Uteoppholds- og lekeareal til boligbebyggelse (pbl. § 11-9 nr 5 og 6)

Plan- og bygningsloven:

§ 20-1 Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene

§29-2 Visuelle kvaliteter

§ 29-4 byggverkets plassering, høyde og avstand til nabogrense

Vurderinger:Visuell utforming:

I henhold til plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 skal kommunen se til at et hvert arbeid som omfattes av loven blir planlagt og utført slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon og etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv, med hensyn på sin funksjon og i forhold til omgivelsene. Kommunen har ingen innvendinger til tiltakets visuelle utforming.

Plassering/høyde:

Som hovedregel skal byggverk ha en avstand på minst fire meter fra nabogrense, jf. pbl. § 29-4 andre ledd. Kommunen kan godkjenne en plassering nærmere nabogrense «når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke», jf. pbl. § 29-4 tredje ledd. Vurdering om en plassering nærmere fire meter fra nabogrense skal kunne godkjennes er altså overlatt til kommunens skjønn.

Ønsket oppført terrasse er plassert en meter fra grense til eiendom gbnr. 147/234 (privat veg). Det foreligger aktivt samtykke til plassering fra eier av gbnr. 147/234.

Terrassen er en del av boligen og kommunen mener det er uheldig at boligarealet plasseres så nærme eiendomsgrensen. Det er ikke ønskelig med en slik plassering da det er viktig å sikre hensynet til lys, luft og åpenhet mellom bygg, avstand mellom nabobebyggelse samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning.

I tillegg foreligger det klage fra eiendom Gårboveien 44 til plasseringen, selv om dette ikke har avgjørende betydning for vår vurdering.

Når det gjelder innlemming av eksisterende veranda vil dette ikke endre avstand til nabogrense og kommunen har ingen innvendinger plasseringen av dette tiltaket

Tiltaket i forhold til gjeldende arealplan:Plankravet:

Tiltaket er omfattet av plankravet i kommuneplanen jfr. § 1.3. Videre er spørsmålet om tiltaket er omfattet av unntaksbestemmelsen fra plankravet jfr. § 1.3.2. Søker har ikke søkt om dispensasjon til tiltaket og det anføres derfor at søker er av den oppfatning at tiltaket omfattes av unntaksbestemmelsen.

Kommuneplanens vilkår for unntak fra krav om reguleringsplan:

- samsvarer med krav til uteoppholdsareal
- i boligområder ikke overskrider en utnyttelsesgrad på 30% BYA. I beregning av BYA skal krav til antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² pr. plass.
- ikke fører til vesentlig endret eller utvidet bruk.
- ikke berører arealer som benyttes av barn- og unge
- ikke vanskeliggjør fremtidig regulering
- ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø, terreng og landskap
- kan benytte seg av eksisterende teknisk infrastruktur eller videreutvikle dette i samsvar med vedtatt kommunal standard
- ikke har vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn
- Ikke utgjør fare for ødeleggelse som følge av flom, stormflo og bølgepåvirkning.
- Ikke utgjør fare for ødeleggelse som følge av grunnforhold.

Det vesentlige i denne saken, er hvorvidt eneboligen overskrider BYA på 30%.

Det er oppgitt at eksisterende bebyggt areal på eiendommen er 271 m². Dette utgjør en utnyttelsesgrad på 39,6 %. Utnyttelsesgrensen på 30% i kommuneplanen er allerede overskredet med 9,6%. Søker argumenterer med at biloppstillingsplasser vil være under omsøkt terrasse og at det derfor ikke vil være noen endring i BYA. Kommunen er av den oppfatning at oppføring av ny veranda i realiteten vil medføre at eiendommen blir ytterligere bebygget. Da utnyttelsesgraden allerede er overskredet mener kommunen at oppføring av ny veranda på 33 m² ikke kan tillates, selv om dette ikke medfører endring i BYA%.

Når det gjelder innlemming av eksisterende veranda har kommunen ingen innvendinger til dette da arealet allerede er overbygget med tak.

Ansvar:

Tiltakshaver står selv ansvarlig for at ingen deler av tiltaket prosjekteres eller utføres i strid med plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter, herunder plassering i riktig avstand fra berørte nabogrenser, brannsikring m.v.

Konklusjon:

Ett-trinns søknad om tillatelse til oppføring av terrasse/balkong, bestående av dokumentasjon som angitt i søknaden avslås

Ett-trinns søknad om tillatelse til innglassing av eksisterende veranda slik at den integreres med kjøkken godkjennes.

Med hilsen

Kine Rypdal
saksbehandler

Kontroll: aahol

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til

Live Kirkeby
Tibor Vari
Wenche Petersen

saksbehandler Bydrift
saksbehandler Geodata
saksbehandler Geodata