



Reigstad Bygg og eigedom AS

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/7126 - 15/8851

Saksbehandlar:

Benjamin Hicks

Benjamin.Hicks@lindas.kommune.no

Dato:

17.04.2015

Dispensasjon - tilbygg Gbnr 40/15 - Hodneland

Administrativt vedtak. Saknr: 138/15

Kommunen gjev dispensasjon frå punkt 2.21 i føresegene til kommuneplanen for oppføring av tilbygg i samsvar med innsendte teikningar, jf pbl § 11-6, jf § 19-2.

Vilkår:

1. Tilbygget skal ha same takvinkel og takform som hovudbygget.
2. Skildra takoverbygg/utstikk må fjernast.
3. Det må sendast inn revidert teikningsmateriell som vedlegg til søknad om tiltak i samsvar med vilkår 1 og 2.

Søknaden

Det er søkt om dispensasjon frå punkt 2.21 i føresegnene til kommuneplanen for Lindås kommune for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad.

Det er ikkje søkt om dispensasjon frå andre tilhøve. Dersom det skal plasserast tiltak/anlegg i LNF-område må det i utgangspunktet søkast om dispensasjon. Dette til orientering

Nabotilhøve

Det er føreteke nabovarsling i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 21-3. Ingen merknader er registrert i saka.

Plangrunnlag

Eigedomen er omfatta av kommuneplanen for Lindås kommune.

«Nye tiltak skal innordne seg og tilpassast eksisterande bygg på eigedomen. Mindre tiltak skal ha same takvinkel og takform som hovudbygget.», jf. punkt 1.20 i føresegnene til kommuneplanen. Det er ikkje søkt om dispensasjon frå kravet om takvinkel.

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567
Org.nr. 935 084 733



Dispensasjonar

Det er ein føresetnad for å kunne gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 at omsyna bak reglane det vert dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til sides. Dei ulike reglane i planer har som oftast blitt til gjennom ein omfattande vedtaksprosess. Det skal derfor ikkje vera ei kurant sak å fråvika desse, også for at planen sitt hovudføremål som overordna informasjons- og vedtaksgrunnlag ikkje skal undergravast. Fordelane ved å gje dispensasjon må vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf § 19-2 andre ledd. Det vil normalt ikkje vera høve til å gje dispensasjon når omsyna bak reglane det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.

Kommunen viser til dispensasjonssøknaden i sin heilskap.

I kommuneplanen er det sett krav om reguleringsplan for alle byggeområde. For fritidsbustader er det gjort unntak frå kravet om reguleringsplan i punkt 2.21. Dersom tiltaket ikkje er innanfor rammene for unntaket, er det etter kommuneplanens føresegner sett krav om plan. Rammene for unntaket skal i utgangspunktet håndhevast strengt.

Søknaden er etter kommunens vurdering i realiteten ein søknad om dispensasjon frå reguleringsplankravet i punkt 1.1. Søknaden er grunngeve med at:

- Oppføring av tilbygg vil gjere fritidsbustaden meir brukbar og i samsvar med intensjonane om universell utforming.
- Sanitærtilhøva vil verte betra.

Vi kan ikkje sjå at dei subjektive grunnene som er skildra i søknaden er relevante for saka.

Rammene for unntak frå plankravet er overskriden. Føremålet bak rammene for utnyttingsgraden i %BYA er å sikre eit minimum av uteareal samt biloppstillingsplassar på eksisterande hytte eigedomar.

Ein praksis der det stadig gis enkeltdispensasjonar, uthuler og svekkar arealplanar som overordna styringsverktøy, og gir dårleg forutsigbarhet for grunneigare og tiltakshavare. I motsetning til dispensasjon, er reguleringsplan eit resultat av ein prosess som sikrar informasjon og medverknad.

Innsendte grunngeving er av generell karakter som kan nyttast av ein større krets av personar. Det er soleis viktig at overskriddinga vert redusert til det som eigentleg er naudsynt for brukarane av fritidsbustaden. Søkjar har med rette subsidiert søkt om dispensasjon utan takoverbygg/utstikk.

Omsynet bak plankravet vil etter kommunens vurdering ikkje bli vesentleg sett til sides då det her er tale om ei arealoverskriding med 2 m². Storleiken på fritidsbustaden er elles i samsvar med krav i kommuneplanens føresegner om maksimalt BRA på 120 m².

Det som talar mot å gje dispensasjon her er at innvilging av søknaden kan gje presedens.

Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket medfører ulemper for området eller vil kunne påverke ein framtidig regulering i negativ retning. Fordelene med å gi ei dispensasjon antas å vere klart større enn ulempene etter si heilskapleg vurdering.

Plan- og bygningsstyremaktene finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon vert godkjent på vilkår.

Gebyr

Gebyr for sakshandsaming vert sett i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ for **2015**. Det vert sendt faktura til tiltakshavar.

Skildring	Antal	Beløp
9.1.5	1	8.500
Totalt gebyr å betale		8.500

Klagerett

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jfr. fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagd innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunnjevast.

Vilkår for å reise sak for domstolane om vedtaket:

Partane vert med dette gjort merksam på at søksmål om gildskapen av vedtaket eller krav om erstatning som fylgje av vedtaket, ikkje kan reisast utan at vedkomande part har nytta høve til å klage på vedtaket, og at klagen er avgjort av høgaste klageinstans som står open (fylkesmannen). Søksmål skal likevel i alle tilhøve kunne reisast når det er gått 6 månadar frå klage fyrste gong blei levert, og det ikkje er grunna forsømming frå klagar si side at klageinstansens avgjerd ikkje føreligg jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med helsing

Tor Hegle
einingsleiar

Benjamin Hicks
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Tore Lein-Mathisen

Dalveien 11 A

4067

STAVANGER

Mottakarar:

Reigstad Bygg og eigedom AS