

Lindås kommune
avd. Byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Lena Lekve

Dato:
02.03.2018

SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ REGULERINGSPLAN VINDKALLEN PLANID 09062006 GBNR. 134/340 I LINDÅS KOMMUNE.

Saksforhold

På vegne av tiltakshavar vert det søkt om dispensasjon i forbindelse med søknad om løyve til tiltak. Tiltaket består av tilbygg/påbygg til einebustad.

Tiltakshavar er Bolig & Eiendom AS v/Arvid Rikstad. I samband med tilbygg/påbygg som inneber carport i 1.høgd og to stykk soverom i 2.høgd , vert det søkt om dispensasjon frå fylgjande:

- *Reguleringsplan Vindkallen planid. 09062006 § 1.3 om rekkefylgjekrav.*

Planen stiller krav om utbyggingsavtale mellom Lindås kommune og utbyggjarane, kommunalt godkjent VA-plan, og ombygging av eksisterande ukanalisert T-kryss mellom RV-565 og avkøyringa til Hilland, samt opparbeiding av gang- og sykkelveg langsmed heile O_V1, før rammeløyve vert gitt.

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 opnar for at det kan gjevast dispensasjon. Dei nærare vilkåra går fram av § 19-2 andre ledd, fyrste og andre punktum. Fyrste punktum seier at dispensasjon ikkje kan gjevast dersom omsyna bak føresegna det vert dispensert frå, eller omsyna i lovens formålsføresegn, vert "vesentlig tilsidesatt". Vidare må fordelane ved å gje dispensasjon vera "klart større" enn ulempene. Vilkåra er kumulative, dvs. at begge må vera oppfylt for at dispensasjon kan gjevast.

Når det gjeld ordlyden vert det lagt opp til at det må takast ei konkret vurdering av den enkelte sak. Dette vert underbygd av uttalingar i forarbeida der det vert presisert at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Firma:
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:
HTB-bygget

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org. Nr: 918 269 665

Grunnar for å gje dispensasjon frå Reguleringsplan Vindkallen planid. 09062006 § 1.3:

Formåla med rekkjefylgjekrava er å sikre at tiltaka innan planområdet skjer på ein koordinert og hensiktsmessig måte. Vidare skal vilkåra sikre at utbygginga skjer ut frå ei samla vurdering av dei omsyna som gjer seg gjeldande på den aktuelle staden.

Tiltaket det vert søkt om løyve til, vil ikkje tilføre eksisterande bustad ei endring som kan seiast å stille vilkår til rekkjefylgjekravet på anna måte enn då bustaden vart oppført i 2013/2014. Tiltaket vil i seg sjølv vera innanfor dei føringar som ligg i planen, jf. utnyttingsgrad, mønehøgde og takvinkel.

Det vert vist til vedtak av 08.10.2012 ref. 2011/2494-0-24048/2012, frå Lindås kommune om gitt dispensasjon frå reguleringsføresegnene og rekkjefylgjekrava i reguleringsplanen for Vindkallen § 1.3. I dette vedtaket vart det i høve søknad om løyve til tiltak om oppføring av bustad på gjeldande eigedom, gitt dispensasjon frå samlege rekkjefylgjekrav.

Kravet til at det skal føreligga ein utbyggingsavtale mellom Lindås kommune og utbyggjar, byggjer på omsyna om at ein skal sikre ei kontrollert utbygging i eit pressa område samstundes som infrastrukturen vert ivaretatt. I nemnte vedtak vart det gitt dispensasjon frå rekkjefylgjekravet, då gjeldande bustad ligg i eit allereie opparbeidd bustadfelt. Rekkjefylgjekravet er meint for framtidig utbygging, og ein dispensasjon vart her sett på som minimalt skadelidande for utbyggingsavtalen og bustadbyggingsprogrammet.

Kravet til godkjent VA-plan vart gitt dispensasjon frå, då bustaden kunne kople seg på eksisterande avlaupsanlegg. I vedtaket vart det lagt til grunn at omsyna som ein ny VA-plan skulle ivareta, ikkje vart skadelidande dersom det vart gitt dispensasjon frå rekkjefylgjekrava i det tilfellet. Bustaden er per i dag tilknytt offentleg kloakk og vassverk, og tiltaket vil ikkje endre desse forholda.

Kravet om utbygging av T-krysset mellom RV-565 og Hilland vart i nemnte vedtak gitt dispensasjon frå, på bakgrunn av at kravet frå Statens Vegvesen var meint for framtidig utbygging, ikkje for det allereie regulerte feltet på Hilland og Vindkallen. Kommunen fann at det var opparbeidd naudsynt veganlegg for det regulerte området, og meinte eksisterande veganlegg gav tilstrekkeleg trafikktryggleik. Det vart vidare presisert at omsyna til trafikktryggleiken ikkje vart skadeliden i vesentleg grad dersom det vart gitt dispensasjon frå gjeldande rekkjefylgjekrav, og at fordelene var klart større enn ulempene.

Tiltaket vil ikkje auke trafikkpotensialet i feltet utover dagens situasjon. Tiltaket påverkar ikkje talet bueningar på eigedomen, og vegen vil soleis ikkje få auka belastning.

På bakgrunn av ovannemnte argumentasjon, meiner ein at ein dispensasjon vil vera minimalt skadelidande for rekkjefylgjekrava sine formål, og dei ikkje vert «vesentlig tilsidesatt» jf. pbl. § 19-2 andre ledd, fyrste punktum.

Ein finn ingen nemneverdige ulemper med tiltaket. Når ulempene i så liten grad er til stade, bør den private byggjeinteressa vera tilstrekkeleg til å seie at fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd, andre punktum.

Basert på ovannemnte argumentasjon meiner ein at vilkåra for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjon bør derfor gjevast.

Med vennlig hilsen/Best Regards



Lena Lekve
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 95963006 | Felles: +47 56390003

Fax: +47 56191130

Epost: lana@arkoconsult.no



Hovedkontor - Valestrandsfossen:

Arkoconsult AS

Postboks 103, HTB-bygget

5291 Valestrandsfossen | NORWAY | www.arkoconsult.no

Avdelingskontor - Voss

Arkoconsult AS

Strandavegen 2

5705 Voss | NORWAY | www.arkoconsult.no