

Lindås kommune  
Byggesak

**Arkoconsult AS**  
Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen  
Telefon: 56 39 00 03  
Telefaks: 56 19 11 30  
E-post: [post@arkoconsult.no](mailto:post@arkoconsult.no)  
[www.arkoconsult.no](http://www.arkoconsult.no)

Deres ref:

Vår ref:  
Inge A. Johannessen

Dato:  
18.04.2018

## **SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED GITT TILLATELSE TIL TILTAK VED GBNR. 123/102 I LINDÅS KOMMUNE**

På vegne av tiltakshaver søkes det om dispensasjon i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Tiltaket består i oppføring av tomannsbolig.

Tiltakshaver er Bolig og eiendom AS.

### **Saksforhold**

Det ble søkt om, og gitt tillatelse til oppføring av tiltaket i kommunens vedtak av 29.11.2016.

Den 10.11.2017 ble det søkt om endring av gitt tillatelse med begrunnelse i at det måtte gjøres endringer på tomten knyttet til planerings –og byggehøyde.

Kommunen fattet i vedtak av 06.12.2017 avslag på endringsøknaden. Dette ble begrunnet med at søknaden medførte en endring som var i strid med premisene for den opprinnelige søknaden, fordi kommunen mener det ikke lenger er grunnlag for å vurdere underetasjen som «delvis under terreng», jfr. reguleringsbestemmelsens pkt. 2.3. Det er således ikke adgang til å bygge denne underetasjen, med mindre det søkes om dispensasjon fra ovennevnte reguleringsbestemmelse.

Tiltakshaver ønsker å oppretteholde hustypen som opprinnelig omsøkt. På denne bakgrunn søkes det derfor om dispensasjon fra

- *Reguleringsplanens pkt. 2.3 vedrørende bygningstype*

### **Regelverk**

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være "klart større" enn ulempene. Vilkårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må

foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene”, jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

**Grunner for å gi dispensasjon:**

*Prinsipalt – tiltaket krever ikke dispensasjon:*

Innledningsvis vil vi bemerke at tiltaket etter vår oppfatning neppe er dispensasjonsutløsende, da det fortsatt er innenfor reguleringsplanens begrensninger med hensyn til gesims – og mønehøyde. Tiltaket er planlagt med en mønehøyde på 5,975 m og gesims på 4,480 m og således i tråd med plan. Samtidig er underetasjen etter vår vurdering fortsatt «delvis under terreng» slik angitt i reguleringsplan. Prinsipalt mener vi derfor at tiltaket må godkjennes slik omsøkt.

*Subsidiært – dersom dispensasjon kreves:*

Det følger av reguleringsplanens pkt. 2.3 at «der terrengforhold tilseier det, kan det oppførast bygningar i 1 høgd + underetasje.»

Hensynene som ligger bak bestemmelser om å regulere utnyttingsgraden er blant annet å styre volum og omfang på bebyggelsen, enten i bebyggelsen i seg selv eller i forhold til tomtearealet. Det skal hindre at det bygges i strid med den øvrige områdebebyggelse.

Bakgrunnen for hevingen av bygget, er først og fremst å sikre bedre tilkomst. Situasjonen i dag er at bygget ligger for lavt i forhold til eksisterende terreng og vei slik at innkjørselen blir for bratt. Ved å heve bygget noe, kommer en nærmere nivået på vei som igjen sikrer bedre adkomst til tomten. Massene som tilføres vil utelukkende bli brukt til å heve terreng mellom veien og huset. Ved å tilpasse tiltaket på denne måten sikrer en minimale terrenginngrep samtidig som terrenget rundt boligen opprettholdes i stor grad. Det vises i denne forbindelse til terrengprofiler innsendt i forbindelse med endringssøknaden.

Fordelene ved å godta det omsøkte tiltak er at en får et funksjonelt bygg som utnytter de eksisterende forhold på tomten på en god måte. Nivåhevingen får begrenset innvirkning på omgivelsene. Uansett vil fordelene ved å tillate tiltaket være store, ettersom adkomst til tomten forbedres betraktelig. Videre får en utnyttet tomten bedre ved at bruksarealet økes. Tiltakshaver får således utnyttet eiendommen i tråd med sin eierinteresse.

Etter dette mener vi at vilkårene for dispensasjon er oppfylt og at dispensasjon derfor må gis.

Med vennlig hilsen/Best Regards



**Inge A. Johannessen**  
Jurist, byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 97019880  
Fax: +47 56191130  
Epost: [inge@arkoconsult.no](mailto:inge@arkoconsult.no)