



Reigstad bygg og eigedom as  
Osterfjordvegen 124  
5914 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/6755 - 15/4865

Saksbehandlar:  
Tor Hegle  
Tor.Hegle@lindas.kommune.no

Dato:  
03.03.2015

## Løyve til dispensasjon. Gbnr 134/132 Hilland

### Administrativt vedtak. Saknr: 14/6755

**Tiltakshavar:** Kristoffer Lunde, Vardane 13, , 5911 Alversund.  
**Ansvarleg søkjar:** Reigstad Bygg og Eigedom AS, Osterfjordvegen 124, 5914 Isdalstø.  
**Søknadstype:** Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1.

Saksutgreiing:

### Tiltak

Saka gjeld i utgangspunktet oppføring av tilbygg til eksisterande bustad.  
Saka omfattar søknad om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafør det som i reguleringsplanen for Plan id: 1263-09062006.  
Vindkallen Alversund. Eigedommen ligg på felt BF3.

### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegnene i plan. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det vert søkt om dispensasjon frå føresegnene pkt. 1.3 *rekkefølgekrav*, mellom anna utbyggingsavtale, VA-rammeplan, rundkjøring ved RV565, gang og sykkelveg O\_V1, vegar i sjølve feltet m.v



### Grunngjeving

Det er slik vi ser det usikkert når utbygging av bustadfeltet kan starte opp, og dermed gjennomføring av rekkefølgekrava. Dette kan i verste fall ta fleire år.

Tiltakshavar sin bustad på BYA 60 m<sup>2</sup>/BRA 63 m<sup>2</sup> er liten og planløyninga er ikkje funksjonell. Bygget er opphavelig eit hytte som vart bruksendra og bygd til i 2003/2004. Tiltakshavar er i ein situasjon der det er trong for meir areal og har eit sterkt ønskje om å få både å få laga til ei meir funksjonell løysing, samt få etablert fleire soverom. Ein ser føre seg å rive den eldste delen, og føre opp eit tilbygg i 2 etasjar (1 etasje + loftetasje) slik at samla areal vert om lag BYA 125m<sup>2</sup>/BRA 180m<sup>2</sup>. Tiltaket vil vere innanfor dei føringane som ligg i planen/føresegnene, mellom anna utnyttingsgrad, mønehøgde, takvinkel, uteareal og parkering m.v.

Eigedomen har vore ei sjølvstendig eining, som vart innlemma i reguleringsplan 2011. At utbygginga av feltet ser ut til å dra noko ut i tid, medfører ei ulempe som eigar ikkje kunne sjå føre seg då planen vart utarbeidd. Ein kunne i so fall ha bede om unnatak i føresegnene frå rekkefølgekrav for denne eigedomen.

Eigedomen er i dag lovleg tilknytt offentleg infrastruktur (veg, vatn/avløp). Dette skal ikkje endrast. Ei utbygging av eigedomen med planlagt tilbygg, skapar elles ingen vanskar for realisering av planen.

Når utbygginga av feltet startar lyt ein knyte seg til nytt avløpsanlegg og ny tilkomst i samsvar med planen. Ein vil i samband med planlegginga av tiltaket legge til rette for dette.

### Samla vurdering

Tiltaket vil etter vårt syn ikkje gje nokon negative konsekvensar, eller ulemper for gjennomføring av rekkefølgekrava i planen. Krava er omfattande, og det vil truleg gå fleire år før bygging i samsvar med planen kan ta til. Tiltakshavar har trong for utviding no, og vil i samband med prosjektet planlegge for seinare tilknytning til ny infrastruktur. Prosjektet vil gjere at eigedomen vil framstå meir i samsvar med intensjonen i planen i høve estetikk. Tilbygget vil gje eigar vesentleg betre buforhold, og når gjeldande byggereglar vert lagt til grunn, vert tiltaket til gunst for og vil gje ei berekraftig utvikling for eigar, samfunnet og framtidige generasjonar.

**Vi meiner etter dette at fordelane klart er større enn ulempene etter ei samla vurdering, slik at dispensasjon kan gjevast etter reglane i pbl §19-2**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012.

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 20.11.2014.  
Tiltaket er plassert innafor byggegrense i plan.

### Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.  
Den eksisterande bustaden er knytt til offentleg vassverk og privat avløp.

### Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.  
Avkjørsle til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.  
Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering for 2 bilar.  
Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

## VURDERING

### Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på tilbygget er knytt til ein eksisterande bustad på staden. Søkjar ynskjer å rive delar av eksisterande bustad, og bygge nytt tilbygg.

Realitetane i dette er at situasjonsmessig er tilhøva på staden uforandra.

Eit tilbygg medfører ingen endring i dei eksisterande forholda på staden.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje aktuell dispensasjon frå føresegnene i planid.: 1263-09062006, Vindkallen Alversund.

### Privatrettslege tilhøve

Privatrettslege tilhøve vert avklart i ei eventuell byggesak.

### Naturmangfaldlova.

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### **VEDTAK:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan planid.: 1263-09062006, Vindkallen Alversund for oppføring av tilbygg på følgjande vilkår:

1. Byggetiltaket må avklarast i eigen byggesak.
2. Tiltaket må følgje rammene vist i situasjonsplan datert 20.11.2014.

### Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

### Bortfall av løyve

Dispensasjonsløyvet gjeld innanfor 3 år etter at dette løyvet er gitt jf. pbl. § 21-9.

### 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 frå melding om vedtak er motteke. 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 klagt 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.

### Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
9.1.4	Dispensasjon som gjeld plankrav eller rekkefølgjekrav i plan		8.500
	Totalt gebyr å betala		8.500

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

### Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Tor Hegle  
avdelingsleiar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakarar:**

Reigstad bygg og eigedom as

Osterfjordvegen 5914  
124

ISDALSTØ

Kristoffer Lunde

Vardane 13 5911

ALVERSUND