



Randi Thomassen og Ove Spæren
Fossveien 90

1405 LANGHUS

Vår ref.: TPS/STETOR

Deres ref.:

Arknr.: GNR 137/496 -
Jnr.: 08/1755-3 16897/08

Dato: 22.09.2008

DISPENSASJON

etter plan- og bygningslovens § 7

Det vises til søknad mottatt her den 04.09.2008.

Gjelder:	Dispensasjon fra reguleringsplan vedrørende maksimal tomteutnyttelse.
Byggested:	Høysletta 7, gnr. 137, bnr. 496.
Tiltakshaver:	Randi Thomassen og Ove Spæren.
Ansvarlig søker:	Samme

SAKSOPPLYSNINGER

På eiendommen er det i dag en frittliggende enebolig. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens maksimale tomteutnyttelse på 24% for å kunne oppføre et tilbygg mot nord på ca. 20m².

Tilbygget blir i tillegg liggende ca 3 meter fra eiendomsgrensen mot atkomstveien i nord. Det er i reguleringsplanen ikke angitt noen særskilt byggegrense mot denne atkomstveien. Atkomstveien er felleseie og eies av alle oppsiterne/brukerne til den. Det er fremlagt skriftlig samtykke fra alle grunneierne til å bygge inntil 3 meter fra grensen mot atkomstveien. Fordi det i reguleringsplanen ikke er angitt byggegrenser mot atkomstveien anses dette som tilstrekkelig samtykke etter plan- og bygningslovens §70 nr.2 til å akseptere en slik redusert avstand til grensen. Det er således ikke nødvendig med noen dispensasjon her.

Søknaden er nabovarslet og det foreligger samtykke fra alle berørte naboer og gjenboere.

For eiendommen gjelder reguleringsbestemmelser for områdene rundt Kråkstadveien, vedtatt av kommunestyret 21.6.89 med endringer vedtatt 26.01.05.

Bestemmelsen § 4b fastsetter tomteutnyttelse for eiendommen:

Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 24,0%, jf. Teknisk forskrift §3.2 og NS 3940. Ved lave en-etasjes hus, det vil si hus med gesimshøyde under 3,5m og mønehøyde under 6,5m, kan det gis dispensasjon for tomteutnytting inntil 27,0%.

VURDERING

Reguleringsplanen er kommunens styringsverktøy og skal blant annet ivareta utbyggingsmønster og forholdet til allmennheten.

Plan- og bygningslovens § 7 gir kommunene anledning til å dispensere fra vedtatte planer, når det er vurdert at det foreligger særlig grunn. Uttrykket "særlige grunner" i plan- og bygningsloven § 7

må ses i forhold til de offentlige hensyn lovgivningen, planer med mer skal ivareta. I lovens forarbeider (Ot.prp. nr.56 (1984-85) er dette omtalt slik:

I denne søknaden ligger boligens høyder godt innenfor kriteriene for "lave enetasjes hus" og reguleringsbestemmelsene åpner nettopp for at dette er en "særlig grunn" for å gi dispensasjon for en tomteutnytting på inntil 27,0%. Tomteutnyttelsen etter tilbygging vil ligge godt innenfor 27 % (beregnet til 25.1%).

Behandlingsgebyr

Gebyr for dispensasjonsbehandling: kr. 4.678,-.

Faktura ettersendes.

VEDTAK

Med henvisning til ovennevnte vurdering og begrunnelse finner en at det foreligger tilstrekkelige "særlige grunner" til å fravike gjeldende plan ved dispensasjon.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §7 gis derfor dispensasjon fra reg.best § 4b i samsvar med søknad datert 02.09.08 slik at tilbygg kan oppføres som omsøkt.

Selve tillatelsen tiltaket gis i eget brev.

Dersom dispensasjonen ikke er benyttet (tiltaket igangsatt) senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller den bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

BYGGESAKSAVDELINGEN



Tore P. Stensrud
bygningssjef

Kopi:

Forkontoret i 4.etg. Rådhuset



Randi Thomassen og Ove Spæren
Fossveien 90

1405 LANGHUS

Vår ref.: TPS/STETOR

Deres ref.:

Arknr.: GNR 137/496 -
Jnr.: 08/1755-4 16900/08

Dato: 22.09.2008

SVAR PÅ MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID

iht. plan- og bygningsloven § 86a

Det vises til melding mottatt her den 4.09.2008.

Tiltak: Tilbygg.
Byggested: Høysletta 7, gnr./bnr. 137/496.
Tiltakshaver: Randi Thomassen og Ove Spæren.
Bruksareal: ca. 18 m²
Bygningsnr.: 148893802-01.

Nabovarsling

Søknaden er vedlagt dokumentasjon for varsling av naboer i samsvar med plan- og bygningsloven § 94 nr.1. Alle naboer og gjenboere har samtykket i planene.

Dispensasjon

Tiltaket er avhengig av at det må gis dispensasjon fra reguleringsplanene mhp. utnyttelse. Dispensasjonssøknaden er behandlet og dispensasjon innvilget i eget brev dat. 22.09.08.

Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven

Avstand

Tiltaket er plassert ca 3 m fra nabogrense. Det foreligger skriftlig samtykke fra nabo iht. plan- og bygningsloven § 70 nr. 2. Det opplyses om at kommunen kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter når eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke.

Behandlingsgebyr

Byggegebyr	Kr. 3.260,-
- 10% rabatt for komplett melding	<u>Kr. 326,-</u>
Sum	<u>Kr. 2.934,-</u>

Faktura ettersendes

KONKLUSJON/VEDTAK

FORNIA

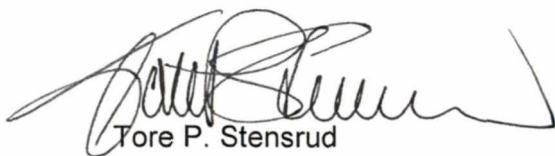
.m.gefi

A. Bygningssjefen har i henhold til plan- og bygningsloven § 86a ingen merknader til meldingen.

Er ikke tiltaket satt i gang senest 3 år etter at samtykket er gitt faller det bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven §96

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes innen 3 uker etter at vedtak er fattet.

BYGGESAKSAVDELINGEN



Tore P. Stensrud
bygningssjef

Kopi:

Forkontoret i 4.etg. Rådhuset
Geodata- og oppmålingsavdelingen
Avgiftskontoret