

Mottaker

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.  
19/02108-3

Dato  
07.05.2019

Delegert sak  
Utvalg for plan og utvikling

## 42/38 og 42/41 - Dispensasjon frå arealføremål og utnyttingsgrad. Igangsettingsløyve for anneks. Hovet

Byggeplass: Nygardsvegen 157

**Tiltakshaver:** Anborg Kathrine Rostad      **Adresse:** Elisenbergveien 8/ 0265 Oslo  
Stenersen og Kim Stenersen

**Søker:** Veidebu AS      **Adresse:** Klyvsetvegen 15/ 3570 ÅL

**Tiltakstype /** 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbustad / Nytt bygg – ikke boligformål

**Tiltaksart:** under 70 m<sup>2</sup>

Søknad motteke: 24.4.2019/ 25.4.2019			
Grad av utnytting	Matrikkelareal	Bruksareal (BRA)	Bygd areal (BYA)
130 m <sup>2</sup> grunnflate	Nytt anneks 23 m <sup>2</sup>	Nytt anneks 25 m <sup>2</sup>	Nytt anneks 30 m <sup>2</sup> Eks. hytte 83 m <sup>2</sup> Planlagt tilbygg hytte 22 m <sup>2</sup> (Areal uthus og parkering ikkje tatt med i grad av utnytting.)

### VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslovas § 19-2 blir det gjeve dispensasjon frå arealføremålet landbruk vist på reguleringsplanen for Sudndalen del 1 og del 2, og dispensasjon frå utnyttingsgraden i planens pkt. 7.4. Dispensasjonane gjeld for oppføring av anneks på 30 m<sup>2</sup> BYA og oppføring av eit tilbygg til hytte slik at samla areal for hytta blir 105 m<sup>2</sup> BYA.

Grunngjevinga er at tiltaka skjer i tilknytting til eksisterande hytte. Utnyttingsgraden er vist med ei nemning som ikkje er definert, og planlagt utbygging ligg godt innan utnyttingsgraden sett for hytter i arealdelen av kommuneplanen.

Det er lagt vekt på fråsegn frå kommunens landbruksmynde om at ein dispensasjon ikkje vil gje særlege ulemper for landbruket, og etter ei samla vurdering er omsynet bak arealføremålet og utnyttingraden i planen funne å ikkje bli bli vesentleg satt til side.

Fråværet av ulemper knytt til samfunnsinteressene er funne å vera tilstrekkeleg til at vilkåra for å kunne gje dispensasjon er til stades.

Om ikkje tiltaka det er gjeve dispensasjon for er igangsatt innan 3 år fell dispensasjonsvedtaket bort.

-

Med heimel i plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 21-4 blir igangsettingssøknaden for oppføring av anneks godkjent på fylgjende vilkår:

1. Dersom det under anleggsarbeidet eller annen verksemd dukkar opp automatisk freda kulturminne, må arbeidet straks stogkast og kulturavdelinga i fylkeskommunen varslast. Jf. kulturminneloven § 8.2.
2. Løyvet fell bort om arbeidet ikkje er satt i gang innan 3 år. Det samme gjeld om arbeidet stansar i lenger tid enn 2 år. Jf. plan- og bygningslovas (pbl.) § 21-9.
3. Rivings- og bygningsavfall skal leverast til godkjent mottak.
4. Før bygg blir tatt i bruk må det sendast inn søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest. Jf. pbl. § 21-10.

<b>Erklæring av ansvarsretter:</b>
Ansvarelig søker er ansvarleg for at tiltaket er dekt med ansvarsrettar for SØK, PRO, UTF og eventuelt KONT. Jf. pbl. § 23-4. Ansvarleg søker skal syte for at kommunen til kvar tid har den oppdaterte gjennomføringsplanen, se til at alle ansvarsområder er dekt og at endringar, manglar og opphør av ansvarsretter meldast til kommunen. Jf. SAK10 § 12-2 bokstav d, jf. pbl. § 23-8.

Jf. § 23-3 i pbl. kan kommunen frata føretak ansvarsrett. Ansvarsrett fell bort ved vedtak om ferdigattest, men kommunen kan gje pålegg om retting eller utbedring innan fem år etter at det er gjeve ferdigattest.

Kommunen plikter å føre eksisterende og ny bygningsinformasjon i Matrikkelen jf. matrikkellova § 25 1. ledd.

### **Saksopplysninger:**

Det er sendt inn søknad om dispensasjon frå arealføremålet landbruk i reguleringsplanen for Sudndalen del 1 og del 2, for planlagt oppføring av anneks og utviding av hytte. Det er sendt inn søknad om igangsettingsløyve for annekset. Grunna stor avstand er det vurdert at naboars interesser ikkje blir rørt ved av planlagte tiltak.

Landbruksmynde har gjeve fråsegn til dispensasjonssøknaden. Arealet tiltaket skjer på er klassifisert som innmarksbeite, men er truleg ikkje i bruk og heller ikkje vist som dyrkbar jord. Det er ikkje aktivt landbruk i nærområdet anna enn at nokre jorde blir leigd ut og hausta, samt at det er noko sau på utmarksbeite. Tiltaka skjer nære eksisterande hytte og fører ikkje til vesentleg ulempe for landbruket.

Det er ikkje funne grunn til å be om fråsegn til dispensasjonssøknaden frå statleg eller regionalt mynde.

**Vurdering:**

Ein søknad om dispensasjon handsamast etter reglane i plan- og bygningslovas § 19-2. Det er her m.a. krav om at for å kunne gje dispensasjon må denne ikkje vesentleg setja til side føremålet til planføresegnene eller arealbruken vist i plan, og fordelane med å gje dispensasjon skal vera klart større enn ulempene. Med fordelar er det meint i høve til samfunnsinteressene.

Utbygginga er knytt til hytte som det vart gjeve byggeløyve for i 1990, og det er seinare oppført eit uthus til denne hytta. Hytte og uthus ligg på kvar sin eigedom, og tiltakshavar er sjølv ansvarleg for å ha naudsynte privatrettslege rettar til planlagte tiltak.

Landbruksmynde konkluderer med at planlagte tiltak ikkje vil føre til vesentleg ulempe for landbruksinteressene, og ut frå dette vil ikkje ein dispensasjon føre til at omsynet bak arealføremålet blir vesentleg sett til side.

Reguleringsplanen vart vedtek 29.9.1988, og utnyttingsgraden er her sett til 130 m<sup>2</sup> grunnflate. Omgrepet «grunnflate» har inga nærare definisjon, men normalt vert dette tolka til å vera lik bygd areal (BYA). Planane fører til at anneks og hytte får eit areal på 135 m<sup>2</sup> BYA, og opent overbygd areal på totalt 14 m<sup>2</sup> er da inkludert. Planane fører til ei utbygging mindre enn det arealdelen av kommuneplanen set som grense (150 m<sup>2</sup> BYA), og ut frå opplysingane som ligg føre finn rådmannen det rimeleg at det for dette området av planen kan bli gjeve dispensasjon frå utnyttingsgraden.

Fråværet av ulemper knytt til samfunnsinteressene må vurderast å vera tilstrekkeleg til at vilkåra for å kunne gje dispensasjon er til stades i denne saka.

Nærleiken til bygg gjer at tiltaka er vurdert til ikkje å koma i konflikter med dei interessene naturmangfaldlova er meint å ta vare på.

Med helsing

Trond B. Augunet  
leiar plan og utvikling

Borgar Underdal  
byggesaksbehandlar

Godkjent og ekspedert uten underskrift

**Høve til å klage**

Vedtaket kan påklagast til Fylkesmannen i Oslo og Viken. Klage skal stilast til Fylkesmannen, men skal sendast til kommunen. Klagefristen er 3 veker, rekna frå den dagen vedtaket kom fram. De må opplyse datoen for mottak av vedtaket, kva for vedtak de klager på, endringar de ynskjer, og dei grunnar klagen støttar seg på. Klagen må vera underskriven.

Sjølv om det er høve til å klaga, kan vedtaket vanlegvis gjennomførast straks. De kan søkja om å få utsatt iverksetjing til klagefristen er ute, eller til klagen er handsama. Vedtak om utsatt iverksetjing kan ikkje påklagast.

Mottakere:  
Veidebu AS  
Anborg Kathrine Rostad Stenersen