



Rogaland fylkeskommune

Dato: 14.07.2023

Postboks 130 Sentrum

Dokumentnummer: 22/8934-13

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

## Gnr. 23, bnr. 13 - Oversendelse av sak til uttale - Riving og oppføring av ny enebolig

### Informasjon om tiltaket

I delegert sak nr. 296/23 ble det gitt avslag på søknad om riving og oppføring av ny enebolig. Eneboligen var prosjektert med en størrelse på 254,6 m<sup>2</sup>, noe som er i strid med kommuneplanens bestemmelser pkt. 9.1, der det heter at bolig på bebygde boligeiendommer skal være maks 200 m<sup>2</sup> BYA. Vedtak om avslag ble påklaget av ansvarlig søker i brev datert 11.03.2023. Hovedutvalg teknisk og miljø fattet følgende vedtak i sak nr. 58/23:

*«HTM anbefaler dispensasjon fra PBLs § 11-6, størrelse på bolig, etter medhold i samme lovs § 19-2, slik at eldre bolig kan rives og ny bolig oppføres som omsøkt.*

*Begrunnelse for dispensasjonen.*

*Omsøkte er å betrakte som en erstatningsbolig og oppføres på samme sted som før og landbruksjord berøres ikke.*

*Tiltakshaver reduserer bygget til 200 KVM. BYA slik at det er iht. kommuneplanens bestemmelser.»*

### Kommunens landbruksavdeling har gitt følgende uttalelse:

*«Erstatningshus med leilighet vil ligge på det som i dag er tunområdet. Nybygget vil ikke legge beslag på jordbruksareal.*

*Kommunens landbruksavdeling har ingen innvendinger til omsøkte tiltak.»*

### Vurdering

Kommunen var i utgangspunktet negativ til dispensasjon i saken, da omsøkt bolig medførte en overskridelse av kommuneplanens bestemmelser pkt. 9.1, vedrørende BYA for boliger på denne type eiendommer. I HTM-vedtak nr. 58/23 er det satt som begrensning at bygget skal reduseres til 200 m<sup>2</sup>. Da dette er i tråd med kommuneplanens bestemmelser, stiller kommunen seg positiv til dispensasjon fra LNF-formålet.

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Det må først vurderes om hensyn bak LNF-formålet blir vesentlig tilsidesatt.



**Vedlegg:**

Plantegning 1 etg.

Tegning nytt snitt

Erklæring om ansvarsrett - Pro-HJR Rasmussen bygg AS

bilde eksisterende bolig.pdf

Følgere søknad om ramme

Gjennomføringsplan