

Eining for Byggesak
Kjartan Medaas
Alver kommune
Postboks 4
5906 Frekhaug

Setre, Gnr. 223, Bnr. 3 Fnr. 1

SAK 20/16379 – 20/66993

Søknad om dispensasjon fra LNF-formål i kommunedelplan for Lindås.

Det er i brev fra saksbehandler av 15.03.21 informert om behovet for å søke om dispensasjon fra kommunedelplanens LNF-formål, basert på uttale fra Statsforvalteren.

Slik Stadsforvalteren forstår saken ble bygget oppført lovlig, til bruk for å sanke sauer. Dette er ikke helt det samme formål som fritidsbolig, og de mener derfor at kommunen ikke kan gi fradeling til uendret bruk i denne saken. Ergo må det søkes om dispensasjon fra LNF-formålet. Vi vil helt innledningsvis påpeke at Stadsforvalteren har uttalt at de ikke fraråder slik dispensasjon.

Det følger av pbl §19-2 at dersom det skal kunne gis dispensasjon så skal to vilkår være oppfylt. Dispensasjonen kan kun gis dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra og/eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Planens bestemmelser er blitt til gjennom en planprosess hvor hensynet til offentlighet, samråd og demokratisk medvirkning skal være ivaretatt. Vi er derfor klar over at det primært ikke skal være kurant å fravike disse bestemmelsene. Vi er også klar over at kommunen heller ikke må bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte at den undergraver planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Generelt sies det at betydelige eller vesentlige fravikelser fra planers bestemmelser normalt bør skje ved reguleringsendring.

Hva som er betydelig eller vesentlig skal vurderes i hvert enkelt tilfelle, og i tillegg må det vektlegges om endringen får betydelig påvirkning og konsekvens på planområdet og fremtidige tiltak i sin helhet.

Hensynet bak bestemmelsen er svært forenklet å ivareta LNF ressursene og disse arealene i kommunen. Nærmere bestemt er formålet med å avsette områder til LNF er å tilrettelegge for landbruk (herunder stedbunden næring), å hindre oppføring av tiltak uten tilknytning til landbruk, å bevare landbrukseiendommer og sikre formålet naturområder, allemannsrett og bevaring av natur. Det er helt på det rene at det ikke er tiltak som nå omsøkt denne bestemmelsen i størst grad er ment å ivareta. Tiltaket gjelder i praksis å befeste noen allerede påførte streker på kartet. Det skal ikke i praksis etableres noen ny eiendom. Eiendommen er opprettet i form av et festeobjekt. Det er ei heller snakk om noen form for inngrep i natur eller terreng, og ingen bygningsmessige arbeider. Det er med andre ord helt på det rene at dette tiltaket ikke vil påvirke LNF verdier, eller landskapet rundt eiendommen på noen negativ måte. Eiendommen har eksistert i over 45 år, og vil ikke på noen måte kunne skape en negativ presedens. Dette dreier seg i all hovedsak om å få orden på eierforholdene, noe som i seg selv tyder på tiltakshavers ønsker om ryddighet og respekt for lover, regler med tilhørende bestemmelser.



HANDELANDBYGGSØK

Basert på overnevnte kan man kort konstatere at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene etter en samlet vurdering er langt større enn ulempene. Tiltaket påvirker ikke landbruksinteressene i noen negativ grad, overhode.

Dermed er ikke konsekvensen betydelig, og dispensasjonen undergraver ei heller planen. Samlet sett er det derfor langs større fordeler enn ulemper ved å gi denne dispensasjonen, og ingen av hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt. Både kommune og fylkesmann har signalisert i forkant og gjennom høring av tiltaket at de er positive til både dispensasjonen og tiltaket i sin helhet.

Til slutt vil vi kort kommentere at vi er kjent med at det normalt er krav om at slik dispensasjonssøknad skal nabovarsles. Men i dette tilfellet er det ingen andre enn eier og fester selv å varsle. Det er in facto dem som står bak hele søknaden. Vi ligger derfor til grunn at vilkårene om fritak etter pbl § 21-3 andre ledd er oppfylt.

Vi håper med dette at saken nå er tilstrekkelig opplyst og at positivt vedtak kan fattes snarest. Det vil være til alle sin store fordel at eventuell oppmålingsforretning kan avholdes før vinteren kommer.

Med vennlig hilsen

Raymond Handeland

Ansvarlig søker



Besøks adresse:
Salhusvn 55, 2. etg o/ Byggeriet
5131 Nyborg

E: Raymond@handelandbygg.no
M: 930 60 999
Org nr: 980 195 988

Post adresse:
Rabben 55
5108 Hordvik