

Lindås kommune
Avd. byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Dykkar ref.:

Vår ref.:

Dato:

Nina Søvik Mjømen

28.11.2016

SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL, GBNR. 125/56 – LINDÅS KOMMUNE

Saksforhold

I samband med søknad om løyve til tiltak søker ein med dette om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel. Tiltaket består i oppføring av påbygg til eksisterande einebustad og er i strid med plankravet slik det fylgjer av Kommuneplanen sine føresegner pkt. 3.1.

Tiltakshavar, heimelshavar og sjølvbygger er Odd Helge Solberg.

Regelverk

Plan- og bygningslova § 19-1 opnar for at kommunen kan gje dispensasjon. Det kan etter § 19-1, 1. ledd dispenserast frå føresegner fastsett «i eller i medhold av denne lov». Dei nærare vilkåra framkjem av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Det fylgjer av fyrste punktum at dispensasjon ikkje kan gjevast dersom omsyna bak føresegna det skal dispenserast frå, eller omsyna i formålsføresegna, blir «vesentlig tilsidesatt». Vidare må fordelane ved å gje dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. Vilråra er kumulative og begge må såleis vere oppfylt for at dispensasjon kan gjevast.

Når det gjeld ordlyden blir det lagt opp til ei konkret vurdering av kvar enkelt sak. I forarbeida blir det presisert at «Det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene», jf. Ot.prp. nr 32(2007-2008).

Grunner for å gi dispensasjon

Plankravet skal sikre at bruk av areal, bruk av bygningar og utbygging av eigedomar, blir vurdert grundig, heilskapleg og overordna, slik at omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad blir ivareteke.

I denne saka vil vi vise at ein plan ikkje medfører eit betre avgjerslegrunnlag enn det ein har i dag.

For det første vil påbygget ikkje ha innverknad på andre enn dei som er direkte råka, nemleg naboane. Omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad blir her ivareteke gjennom nabovarsling. Naboane har ikkje kome med merknadar til tiltaket og har ikkje på anna måte ytra ovanfor tiltakshavar at dei ikkje ynskjer tiltaket gjennomført. Dette er også bakgrunnen for at ein no ikkje nabovarslar dispensasjonen, i tråd med Pbl. § 21-3 andre ledd.

For det andre viser vi til at egedomen frå før er bygd ut. Einebustad med garasje og svømmebasseng eksisterer per i dag. Infrastruktur er dermed allereie på plass. Tiltaket fører ikkje til endringar verken i VA-situasjon eller tilkomst. Egedomen ligg ikkje på areal som trengs til andre formål, til dømes næring, offentlege formål, allmenntyttige formål eller grøne formål. Tiltaket er i tråd med formålet. Då det er eit påbygg skal det berre nytte det arealet som allereie er nytta til bustad.

Tiltaket er ikkje avhengig av andre dispensasjonar frå verken kommuneplanen eller plan- og bygningslova. BYA for egedomen vil vere den same etter gjennomført tiltak som før.

Basert på argumentasjonen ovanfor finn vi at dei omsyna som ligg til grunn for plankravet, ikkje vert vesentleg sett til side i denne saka.

Av fordelar vil vi poengtere at tiltakshavar får utnytta egedomen i tråd med si eigarinteresse. I tillegg må det nemnast at det tidlegare har vore godkjend eit påbygg av tilsvarande storleik med nøyaktig same plassering. Dessverre måtte dette rivast då det vart ført opp noko annleis enn vedtaket gav løyve til. Likevel må det seiast at tiltakshavar no har ei rimeleg forventning om å få gjennomføre tiltaket slik det no er søkt om. Eit avslag vil få ekstra negative fylgjer for tiltakshavar som allereie har kjøpt inn material til tiltaket han tidlegare fekk godkjend.

Vi ser ingen nemneverdige ulemper med tiltaket. Vi finn at fordelane er «klart større» enn ulempene. Vilkåra for dispensasjon er såleis oppfylt.

Dispensasjon bør derfor gjevast.

Med venleg helsing/Best Regards



Nina Søvik Mjømen
Jurist, Byggesak



arkoconsult
Fossen Senter, Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Org.nr. 997 089 782

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 99245581
Fax: +47 56191130
Epost: nina@arkoconsult.no



arkoconsult
Arkoconsult AS