

Lindås kommune
Avd. byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

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

Deres ref:

Vår ref:
Tom Andre Sivertsen

Dato:
22.12.2016

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL, GNR. 147, BNR. 50 I LINDÅS KOMMUNE

Saksforhold

Det søkes herved om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Tiltakshaver er Nils Kristian Berge. Tiltaket består i oppføring av ny enebolig, samt anneks til beboelse. Det søkes med andre ord om 2 boenheter.

I kommuneplanens arealdel er eiendommen regulert til LNF. Fordi tiltaket strider mot dette formål, må det søkes dispensasjon.

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Vilkårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres 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

Formålet med å regulere til LNF er å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk, natur og friluftsområdene. Videre er tanken at man, ved å sette restriksjoner på å bygge til andre formål, ivaretar allmennhetens tilgang til nevnte områder.

Denne saken omhandler en allerede fradelt tomt i et felt med flere andre eneboliger. Tomten er ikke benyttet til jordbruksformål og vil heller ikke ha en fremtidig verdi som ressurs i landbruket. Det er ikke registrert fritidsinteresser knyttet til eiendommen, og tiltaket vil ikke, slik vi vurderer saken, innskrenke eller redusere allmennhetens tilgang til friluftsområder.

Vi vil også nevne at boligen søkes tilpasset terrenget på best mulig måte. Tiltakshaver har valgt å ha alle funksjoner på ett plan for å redusere fjernvirkningen av bygget. I tillegg

Firma:
Arkococonsult AS

Forretningsadresse:
Fossen Senter

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org. Nr: 997 089 782

planlegges bygget oppført med svakt hellende tak. Disse forhold medfører at man unngår å bryte horisontlinjer eller endre landskapsbildet nevneverdig.

Basert på det ovenfor nevnte kan vi ikke se at noen av de hensyn som LNF-formålet søker å ivareta, blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Av fordeler vil vi poengtere at tiltaket er en naturlig fortetting av allerede eksisterende boligområde. Det er bygd eneboliger på de tilgrensende eiendommene ved gbnr. 147/47, 147/127 og 147/87. Gjennom dette tiltaket søker man kun å utvikle feltet med en ny enebolig med anneks og på den måten gi området et mer helhetlig preg.

Tomten, hvor tiltaket omsøkes, ble fradelt fra gbnr. 147/4 i 1951. Siden den gang har tomten ikke vært benyttet. Det er oppført en grunnmur, mest sannsynlig rundt tiden tomten ble fradelt, men det prosjektet ble ikke fullført. Ved at man nå søker å ta tomten i bruk imøtekommer man hensynet til å skape tilflytting og således det å skape levende bygder. Her har man en tomt godt egnet til boligformål og en eier som er villig til å bruke tid og penger på å utvikle den. Det er lagt mye vekt på arkitektur og terrengtilpassing. Sammenholder man dette med det faktum at tomten ikke er egnet til landbruk eller friluftsmål, jf. ovenfor, mener vi at hensynet til fortetting og utvikling av boligmassen bør være tungtveiende argumenter til støtte for dispensasjon.

Et annet vesentlig poeng er at tomten kan benytte eksisterende privat vei som tilkomst til sin tomt. Det må med andre ord ikke gjøres store terrenginngrep i eksisterende utenforliggende terreng for å sikre tilkomst. I sammenheng med utbyggingen er også planen at gbnr. 147/47 får en ny tilkomst til sin tomt, over gbnr. 147/50. Opparbeiding av denne veien blir gjort i forbindelse med opparbeiding av tomt og påvirker således ikke øvrig infrastruktur eller andre tomter. Det vises til vedlagt situasjonsplan.

Bakgrunnen for denne endringer er at gbnr. 147/47 i dag har en svært dårlig tilkomstløsning. Eiendommen grenser til en skjæring ned mot gbnr. 147/127. Gjennom omsøkt tiltak vil man kunne rette på dette og sørge for at sikkerheten rundt tilkomsten til gbnr. 147/47 bedres betraktelig.

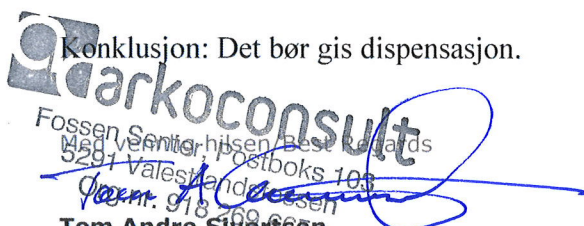
Av andre fordeler vil vi nevne at tiltakshaver vil få utnyttet tomten i tråd med sin eierinteresse. Tiltaket vil heve eiendommens markeds- og bruksverdi vesentlig, samtidig som eiendommens nytthet som sted for rekreasjon, hvile og atspredelse vil bli realisert. Selv om dette i utgangspunktet er private interesser er det også forhold som kan påvirke samfunnsinteresser. Vi tenker da på at tiltaket representerer et moderne boligprosjekt som vil heve boligstandarden i området i tråd med langsiktige ønsker om vekst i kommunen.

Vi vil helt avslutningsvis anføre at tiltaket, dersom godkjent, ikke vil føre til presedensvirkninger som påvirker byggesaksbehandlingen for andre nærliggende ubebygde tomter. Vi mener at denne tomten skiller seg ut i den forstand at man her har direkte tilkomst ved at man kan benytte eksisterende vei helt frem til tomten. Man må med andre ord ikke beslaglegge annet areal, som også er regulert til LNF, for å sikre tilkomst.

Dernest må det nevnes at alle byggesaker må behandles konkret og individuelt. Vi er klar over at det i nærområdet er gitt avslag på utbygging av en tomt i nyere tid. Dette kan imidlertid ikke automatisk være avgjørende for vår søknad. For det første er det ikke slik at byggesak skal behandle alle saker likt. Likebehandlingsprinsippet tilsier kun at det er den usaklige forskjellsbehandlingen som ikke er tillatt. Det er med andre ord fullt mulig å vurdere saker ulikt så lenge vurderingen er saklig begrunnet. Og i denne saken mener vi det er både rettslige og faktiske argumenter til støtte for at det her kan gis dispensasjon, jf. ovenfor.

Basert på redegjørelsen ovenfor finner vi at de beste argumenter taler for dispensasjon i denne saken. Vi kan ikke se at de hensyn som ligger bak LNF-formålet blir vesentlig tilsidesatt. Videre er fordelene klart større enn ulempe.

Konklusjon: Det bør gis dispensasjon.



Fossen Senter, hilsen, Best. 103
5291 Valestrandfossen, Postboks 103
Tønsberg, 918 469 688

Tom Andre Sivertsen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292
Fax: +47 56191130
Epost: tas@arkoconsult.no



arkoconsult
Arkoconsult AS