

CK Nor Bygg AS  
Postboks 8  
2909 AURDAL

07.06.17

Lindås kommune, Byggesak  
Postmottak  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

Gnr/Bnr: 108/597  
Tiltak: Enebolig  
Tiltakshaver: Espen Hodnekvam, Krambuhaugen 32, 5955 Lindås  
**Sak: Søknad om dispensasjon fra plankravet**

**Bakgrunn:**

Gjeldende Kommuneplan: " Arealdelen av kommuneplanen 2011-2023 (KP)" §1.1 sier:

"Areal sett av til bygg og anlegg ... skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-1og 20-2 vert tillate,..."

**Søknad om dispensasjon:**

Med bakgrunn i PBL § 19-2, søkes det om dispensasjon fra gjeldende Kommuneplans punkt 1.1 om krav til reguleringsplan.

**Grunnlag for dispensasjon:**

Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i plan- og bygningslovs (plandelen) kapittel 19. Loven fastslår følgende i § 19-2:

*"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering."*

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset i lovverket. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det må i tillegg foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene.

Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

### **Hensynene bak bestemmelsene:**

#### **Plankrav:**

Intensjonen med plankrav er knyttet til arealdisponering, deriblant tomtens egnethet for utbygging i henhold til de bestemmelser som er fastsatt i kommuneplanens bestemmelser. Videre så sikrer det en forutsigbar utbygging som tilfredsstillende de mål og intensjoner den enkelte kommune har satt seg. Et plankrav sørger for at utbygging ikke kan skje tilfeldig og uten at områder reguleres.

#### **Fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon:**

I omsøkte tilfelle er eiendommene rundt allerede bebygd med boliger, slik at bruken av det uregulerte området ikke vil endre seg fra dagens bruk.

Omsøkte tiltak vil ikke alene vanskeliggjøre en god areal-/reguleringsmessig utforming av området. Tiltaket vil heller ikke medføre en forringelse av miljøverdier eller redusere interne områdekvaliteter. Da omsøkte fritidsbolig er i tråd med det estetiske uttrykket i område.

Fordelene ved å tillate dispensasjon fra plankravet utgjør ingen endring i intensjonen bak bestemmelsen.

#### **Øvrige fordeler:**

- Tiltaket omfatter en enkelttomt. Utarbeidelse av reguleringsplan (plankravet i punkt 1.1) for kun en enkelttomt er ikke hensiktsmessig. Hensynet bak plankravet blir av den grunn ikke vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved innvilgelse av dispensasjon kontra en omfattende reguleringsprosess er klar: Det vil ikke være samfunnsøkonomisk forsvarlig med en omfattende reguleringsprosess for en enkelttomt.
- Kommuneplanen er en generell plan som ikke vil passe like godt inn i alle saker, og den vil derfor måtte dispenseres fra i en del tilfeller etter en konkret vurdering, som tilfellet i denne saken.
- Dispensasjon fra plankravet er lista som alternativ i referatet fra forhåndskonferansen.
- Tiltaket strider ikke mot andre bestemmelser enn plankravet.

Ulempen ved å tillate dispensasjon fra bestemmelsen er at selve bestemmelsen da etter hvert kan miste sin kraft. En dispensasjon fra plankravet vil ikke føre til at denne mister sin kraft i dette tilfellet, da dette er et allerede bebygd område med god infrastruktur og tiltaket er av mindre betydning for miljø og samfunn.

Det vil heller ikke være hensiktsmessig å utarbeide en reguleringsplan for kun en eiendom så lenge alle krav som vanligvis ivaretas gjennom en reguleringsprosess her ivaretas i byggesøknad og dispensasjon.

Med bakgrunn i ovennevnte anføres at dispensasjon ikke vil stride med hensynet bak bestemmelsene, og fordelene må kunne sies å oppveie ulempene.

Vi håper kommunen kan vise smidighet og imøtekomme denne dispensasjonssøknaden. Dersom det skulle være behov for ytterligere opplysninger, kan vi kontaktes på telefon 412 46 812.

Vennlig hilsen  
CK Nor Bygg AS  
v/Chris Cabral