
Lindås kommune
Byggesaksavdelingen

Deres ref.:

Vår ref.:
Inge A. Johannessen

Dato:
16.11.2017

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLANKRAV I KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Det søkes herved om dispensasjon i forbindelse med søknad om tiltak på gbnr. 137/302 i Lindås kommune. Tiltakshaver er Stian Bergfjord.

Tiltaket består i oppføring av tilbygg til eksisterende bolig i et område som allerede er regulert. Gjeldende plan har imidlertid ingen bestemmelser om utnyttingsgrad for omsøkte tomt. Kommuneplanen har ingen bestemmelser om utnyttingsgrad. Det er derfor nødvendig med endring av eksisterende reguleringsplan, evt. ny plan, jfr. plankravet etter kommuneplanens arealdel pkt. 1.1.

I denne saken er det ikke aktuelt å gå veien om planendring, det søkes derfor om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (KPA) og kravet til reguleringsplan, pkt. 1.1.

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 være "klart større" enn ulempene. Vilårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Grunner for å gi dispensasjon

Formålet med oppstilling av plankrav i kommuneplanen, er å sikre at videre utvikling og bruk av arealer skjer i ordnede former med en overordnet plan for arbeidet, samtidig som hensynet til offentlighet og medvirkning ivaretas. Plankravet skal sikre at bruk og utbygging skjer forsvarlig ut fra rammer som fastlegges av de folkevalgte organer.

I denne saken er det tale om å gjennomføre et mindre tiltak på eksisterende bebyggelse, i et etablert byggefelt, på eksisterende bolig. Tiltaket fører ikke til endringer i eksisterende infrastruktur. Dette taler for at det ikke er behov for ny reguleringsplan.

Et annet moment er at området allerede er regulert og det kan derfor ikke anses rimelig å kreve utarbeidelse av ny reguleringsplan med de kostnader det ville ha medført for søker.

Området er illustrert med bebyggelsesplan som viser plassering av bebyggelse og infrastruktur. Således er de hensyn som ligger bak plankravet i stor grad allerede ivarettatt.

Videre ville en ny reguleringsplan uansett ikke gitt et bedre beslutningsgrunnlag enn det som følger av eksisterende plan. Det kan uansett neppe hevdes at dispensasjon vil tilsidesette vesentlig de hensyn som ligger bak plankravet i denne saken.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at tiltakshaver/søker får utnyttet eiendommen i tråd med sin eierinteresse. Tilbygget vil heve bokvaliteten på boligen og ellers øke markedsverdien på tomten. Det er ingen vesentlige ulemper ved å gi dispensasjon i denne saken.

Basert på dette mener vi at dispensasjon bør gis.

På vegne av søker/tiltakshaver

Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 97019880

Fax: +47 56191130

Epost: inge@arkoconsult.no

 **arkoconsult**
Arkoconsult AS