

Lindås kommune  
Byggesaksavdelingen

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

Deres ref:

Vår ref:  
Inge A. Johannessen

Dato:  
04.09.2018

## **SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED TILTAK VED GBNR. 188/633 I LINDÅS KOMMUNE**

### **Saksforhold**

Det søkes med dette om dispensasjon fra områdeplan for Knarvik sentrum, planid. 1263-201002. Tiltakshaver er Reklamehuset AS.

Bakgrunnen for dispensasjonen er at den omsøkte bruksendring fra «disponibelt areal» i 1. etasje/hovedplanet til kontorlokale/næringslokale er delvis i strid med regulert arealformål på eiendommen. I følge gjeldende plan er del av eiendommen avsatt til gatetun (o\_SGT4). Fortsatt bruk som kontorlokale krever således dispensasjon fra dette formålet.

Det søkes derfor om dispensasjon fra

- *Arealformålet i områdeplan for Knarvik sentrum; o\_SGT4*

### **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 ulemperne. Vilklårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

### **Grunner for å gi dispensasjon**

Hovedhensynet bak de planfestede arealformål er forutsigbarhet for hvilken type virksomhet eller bebyggelse som etableres på arealene, og den påvirkning og eventuelle ulemper dette kan medføre for omgivelsene og eksisterende infrastruktur, blant annet for trafikk, parkering, støy og offentlig tjenestetilbud.

I denne saken er det tale om å søke bruksendring i et eksisterende bygg. Reklamehuset er et kjent landemerke i Knarvik sentrum og den omsøkte bruk har vart i en årrekke. Således er det ikke tale om å innføre noen ny virksomhet i sentrumsområdet, snarere å videreføre en vel etablert tilstand.

Slik vi ser det, vil en bruksendring i tråd med den faktiske bruken ikke medføre noen vesentlig tilsidesettelse av reguleringsplanens formål ettersom største delen av tomten allerede er avsatt til «bustad/kontor».

Således er en i det vesentlige innenfor planens formål.

Fordelene ved å tillate dispensasjon er åpenbare. Ikke bare får en videreført dagens bruk, en sikrer også vesentlige samfunnstjenester ved at Helse Bergen kan fortsette sin virksomhet i bygget. I dag er det BUP Nordhordland som er i lokalene. De gir tilbud til barn og unge med psykiske vansker. BUP er en spesialisert helsetjeneste som gir råd / konsultasjon og rettledning til skoler, helsesøstre, barnevernstjenester og barnehager. Således er det et særdeles viktig tilbud bygget huser. Dersom en sier nei til dispensasjon vil det bety at Helse Bergen må finne nye lokaler til virksomheten sin. Det kan i verste fall bety at de må flytte fra Knarvik sentrum. Dette er lite gunstig sett i et samfunnsmessig perspektiv. En dispensasjon vil sikre videre aktivitet og opprettholdelse av et viktig helsetilbud i Knarvik sentrum.

Ved å gi dispensasjon, videreføres altså eksisterende forhold og en sikrer kontinuitet på et viktig tjenesteområde. Fordelene er store. Ulempene ved å nekte dispensasjon er om mulig enda større.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at hensynene bak områdeplanen ikke blir «vesentlig tilsidesatt» ved en dispensasjon. Vi ser ingen nevneverdige ulemper med tiltaket. Vi finner at fordelene er «klart større» enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Med vennlig hilsen/Best Regards

**Inge A. Johannessen**  
**Jurist, Byggesak**

Direkte: +47 97019880 | Felles: +47 56390003  
Epost: [inge@arkoconsult.no](mailto:inge@arkoconsult.no)

 **arkoconsult**