

Lindås kommune
Byggesak

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

Deres ref: Vår ref: Dato:
 Inge-André Johannessen 07.11.2019

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN VED GBNR. 137/760 I LINDÅS KOMMUNE

Saksforhold

På vegne av tiltakshaver søkes det om dispensasjon i forbindelse med søknad om endring av gitt tillatelse. Endringen/tiltaket består i å bygge en av –og pålastingsrampe til godkjent lagerbygning i Galteråsen 3-5.

Da plassering av lasterampen kommer utenfor angitte byggegrenser slik vist i vedlagte situasjonsplan, må det søkes om 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 fordelene ved å gi dispensasjon må være ”klart større” enn ulempene. Vilråene 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

Bakgrunnen for å innta byggegrenser i plankart begrunnes blant annet med at man vil sikre lys, luft og åpenhet mellom bygg, samt en viss avstand mellom nabobebyggelse, se blant annet Direktoratets veileder til SAK10 § 6-3.

I denne saken mener vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med de hensyn som ligger til grunn for reglene om byggegrenser.

For det første innebærer tiltaket minimale terrenginngrep. Lagerbygget er allerede godkjent og rampen kommer på allerede bearbeidet areal i tilknytning til bygget, se vedlagt situasjonskart. Tomten blir med andre ord ikke noe særlig endret av tiltaket. Selve tiltaket vil ikke føre til redusert lys, luft eller annen fysisk ulempe for naboer.

Det er heller ikke tale om boligbebyggelse. Således kan ikke de vanlige hensyn som ligger bak avstandsreglene tillegges like stor vekt fordi det ikke er noen beboere som blir negativt påvirket av plasseringen.

Overskridelsen av byggegrensen er videre av mindre art, da den ikke gjelder lagerbygget i seg selv, men kun selve rampen.

Etter dette mener vi at overskridelsen ikke vesentlig tilsidesetter de hensyn som ligger bak bestemmelsen, jfr. pbl. §§ 19-1 – 19-2, flg.

Spørsmålet så er om det foreligger fordeler som er klart større enn evt. ulemper. I denne saken må det anføres at bygging av rampe er en nødvendig forutsetning for ny virksomhet. Angitt plassering er ansett som den beste plassering på eiendommen. Ved å plassere den nær innkjørsel, blir det minimalt med trafikk inne på eiendommen mot øst. Vogntogene vil da også slippe å måtte snu inne på eiendommen eller kjøre rundt bygget. Dette gir i sin tur bedre trafiksikkerhet og forebygging mot skade på person og eiendom.

Ulempene slik vi ser det, er få. Dette fordi det er tale om en tomt som ligger relativt godt skjermet fra annen virksomhet og beboelse.

Rampen kommer nær opptil eksisterende natursti langs Galteråsen østover langs hovedveien.

4.2 Turdrag

4.2.1 Turdrag skal sikre tilkomst til eksisterende turstiar opp mot Tveitavarden, og fungere som ein buffer mellom industri- og bustadområde. Opparbeiding av sti skal skje mest mogleg skånsamt i terrenget. Tilrettelegging for sitjeplassar og enkle konstruksjonar for leik og fysisk aktivitet kan tillatast. Alle tiltak skal vere reversible til naturleg terreng.

Opparbeidelse av turdraget vil skje som forutsatt i plan og tilpasset det omsøkte tiltak. Slik stien er vist i reguleringsplan, mener vi den ikke kommer i konflikt med det omsøkte tiltak. Vi mener derfor at tiltaket ikke medfører noen direkte ulempe i denne sammenheng.

Etter dette mener vi at fordelene er klart større enn ulempene ved å tillate den omsøkte endringen.

Konklusjon: dispensasjon bør gis.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 970 19 880

Fax: +47 56191130

Epost: inge@arkoconsult.no