

Meland kommune
 Avd. byggesak
 Havnevegen 41
 5918 Frekhaug

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:

Dato:

Tom Andre Sivertsen

15.12.15

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for gnr. 51, bnr. 57, i Meland kommune.

Saksforhold

På vegne av tiltakshaver søkes det herved dispensasjon i forbindelse med søknad om tiltak. Tiltaket består i riving, samt gjenoppføring av brannskadet bolig, samt etablering av ny avkjørsel og tilkomstvei. Tiltakshaver er Kaj Alexander Johnsen.

Eiendommen ligger innenfor det som i kommuneplanens arealdel er regulert som LNF. Av denne grunn søkes det 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 for 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.

I denne saken er det et vesentlig poeng at søknaden gjelder riving og gjenoppføring av brannskadet bolig. Nybygg vil være i samme størrelsesorden, samt gjenoppføres med tilnærmet samme plassering som tidligere bygg. Bygget som skal gjenreises vil med andre ord oppføres i tråd med tidligere etablert tilstand. Å tillate dispensasjon vil ikke påvirke landbruk, natur og friluftsområdene på en negativ måte. Det vil heller ikke medføre økt privatisering sammenlignet med tidligere godkjent og etablert bruk.

Når det gjelder fordeler vil vi nevne at tiltakshaver får utnyttet tomten i tråd med sin

Firma:
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:
Fossen Senter

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org. Nr: 997 089 782

Eierinteresse. Ved å rive og gjenoppføre vil man også legge til rette for et bygg som tilfredsstiller dagens tekniske krav. Vi ser ingen nevneverdige ulemper med tiltaket. Dette bør være tilstrekkelig til å si at fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vi vil også poengtere at Sivilombudsmannen gav følgende uttalelse i årsmelding av 1990 side 163 hva angår brannskadede bygg og forholdet til dispensasjoner:

"Den omstendighet at en bygning som følge av brann eller storm blir totalskadet, vil i alminnelighet være et sterkt argument for å tillate gjenoppføring. En slik rett kan også være uttrykkelig fastsatt i reguleringsbestemmelser uten at det er tilfelle i vår sak. Bestemmelser av denne karakter synes imidlertid å gi uttrykk for et alminnelig rimelighetsprinsipp der det oppstår uventede eller uvanlige situasjoner".

Selv om dette gjaldt før lovendringen i 2008, legger vi til grunn at et slikt alminnelig rimelighetsprinsipp utvilsomt fortsatt bør gjelde og tillegges betydelig vekt i denne saken. Til støtte for dette synspunkt viser vi til kommentarutgaven til plan- og bygningsloven § 19-2:

"..Særlig der ødeleggelsen er uforskyldt fra eiers side, vil det kunne oppleves som svært urimelig at man ikke skal få gjenoppført bygningen. Et ønske om gjenoppføring av tidligere bygning vil derfor jevnlig bli ansett som dispensasjonsgrunn. Dette var situasjonen etter pbl (1985) § 7, og det fremgår ikke av lovforarbeidene til den nye loven at man her har tatt sikte på noen realitetsforandring".

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at hensynene bak LNF-formålet ikke blir "vesentlig tilsidesatt" og at fordelene er "klart større" enn ulempene.

Konklusjon: Dispensasjon bør gis.

Med vennlig hilsen/Best Regards,

Fossen Senter, Postboks 103

5291 Valestrandsfossen

Tom Andre Sivertsen

Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292

Fax: +47 56191130

Epost: tas@arkoconsult.no

 arkoconsult

Arkoconsult AS

Postboks 103, Fossen Senter

5291 Valestrandsfossen | NORWAY | www.arkoconsult.no