

B-1

Osterøy kommune
Byggesaksavdelingen
Geitaryggen 8
5282 Lonevåg

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:
Merethe Svarstad

27.02.2019

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLANENS AREALDEL VED GNR. 89, BNR. 9 I OSTERØY KOMMUNE.

Saksforhold

Eiendommen er regulert i reguleringsplan for Hosanger. Kommuneplan for Osterøy gjelder som supplement.

Eiendommen er regulert til LNFR. Oppføring av garasje vil ikke være i tråd med arealformålet. Vi søker derfor på vegne av tiltakshavere Magne Ottar Espelid og Nina Rødseth om dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplanen.

Før vi drøfter vilkårene for dispensasjon vil vi beskrive meir utførlig angående tiltaket:

Tiltaket består i oppføring av frittstående garasje på under 50 m². Tiltaket er dermed ikke søknadspliktig i seg selv. Tiltaket blir plassert mer enn 4 meter fra nabogrensen på en ruin etter en gammel løe. Løen er SEFRAK registrert og eiendommen ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø. Vi har vært i kontakt med Elisabeth Warren hos Fylkeskonservator i Hordaland Fylkeskommune og har fått bekreftet at de ikke anser muren etter løen som spesielt bevaringsverdig, og de har dermed ingen innvendinger til tiltaket. Kulturmiljøet blir ivaretatt med at den gamle muren etter løen vil bli gjenbrukt i garasjen. Videre vil garasjen gli godt inn med bebyggelsen ellers i området. Nabohusene er i fra forskjellige tidsepoker, og det er dermed ingen tydelig byggestil for området.

Eiendommen ligger i utløpssone for snøskred, men det er mye bebyggelse i området. Garasjen skal ikke brukes til varig opphold, og det er et mindre tiltak på bebygde eiendom. Vi mener at utløpssone for snøskred ikke får konsekvens for det omsøkte tiltaket.

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. Vilråene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Vurdering etter jordloven

Før vi begrunner dispensasjonssøknaden vil vi foreta en vurdering etter jordloven. Jordloven kommer til anvendelse for hele landet for å sikre riktig utnyttelse og regulering av arealressursene i Norge, se jordloven §§ 1 og 2.

Av jordloven § 9 fremgår det at «Dyrka jord må ikke brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida».

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formål med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal.

I denne saken vil det omsøkte tiltak ikke komme i konflikt med bestemmelsen. Bygget plasseres på areal som bør anses som del av bebygdt tomt og det er ikke dyrket mark eller beiteareal. Arealet nyttes ikke til jordbruksproduksjon.

Basert på dette vil en omdisponering av arealer, til andre formål enn jordbruk, ikke komme i konflikt med omdisponeringsforbudet i jordloven § 9.

Grunner for å gi dispensasjon

Formålet med å regulere til LNF er 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 snakk om oppføring av garasje på en tomt som allerede er bebyggt. Oppføringen vil med andre ord ikke komme i konflikt med allmennhetens tilgang til, eller medføre økt privatisering av, friluftsområdene. Bygget vil heller ikke medføre vesentlige endringer i det bestående miljø eller virke sjenerende for omgivelsene.

Garasjen søkes gjennomført for å utnytte arealer som uansett ikke er nyttbare i jordbruksøyemed, jf. også ovenfor. Basert på dette ser vi ikke at de bakenforliggende hensyn blir tilsidesatt på noen måte.

Av fordeler vil vi framheve at garasjen vil på en fin måte inkorporere ruinen etter løen, og nyttegjøre seg et areal som allerede har vært bebygget. Tiltakshavere får også benyttet eiendommen i tråd med sin eierinteresse.

Vi ser ingen nevneverdige ulemper med å tillate dispensasjon. Fordelene må da sies å være klart større enn ulempene.

Konklusjon: Det bør gis dispensasjon.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Merethe Svarstad
Merethe Svarstad
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 99008373

Fax: +47 56191130

Epost: merethe@arkoconsult.no

 **arkoconsult**
Arkoconsult AS