

Osterøy kommune
Avd. byggesak
PB 1, 5293 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

Dykkar ref:

Vår ref:
Lena Lekve

Dato:
07.05.2021

SØKNAD OM DISPENSASJON I HØVE TILTAK VED GNR. 111 BNR. 74 I OSTERØY KOMMUNE

Saksforhold

Det vert med dette søkt om dispensasjon i høve søknad om løyve til tiltak ved gbnr. 111/74 i Osterøy kommune. Tiltaket gjeld rehabilitering og tilbygg til eksisterande bygning, Raknestunet. Tiltakshavar er Nordhordland indremisjon org.nr. 964 869 731, som òg er heimelshavar av eigedomen.

Eigedomen er uregulert, og kommuneplanen sin arealdel for Osterøy kommune 2011-2023 er difor styrande for eigedomen. I gjeldande plan er eigedomens arealformål avsett til LNF (landbruk, natur og friluftsføremål), noverande. Tiltaket er ikkje i tråd med arealformålet, og det må søkast om dispensasjon.

Det vert søkt om dispensasjon frå følgande:

- 1) Arealformål landbruks-, natur og friluftsføremål (LNF)

Regelverk

Plan- og bygningslova § 19-2 opnar for at det kan gjevast dispensasjon. Dei nærare vilkåra går fram at § 19-2 andre ledd, fyrste og andre punktum. Fyrste punktum seier at dispensasjon ikkje kan gjevast dersom omsyna bak føresegna det vert dispensert frå, eller omsyna i lovas føremålsføresegn, vert «vesentlig tilsidesatt». Vidare må fordelane ved å gje dispensasjon vera «klart større» enn ulempene. Vilråa er kumulative, dvs. at begge må vera oppfylt for at dispensasjon kan gjevast.

Når det gjeld ordlyden vert det lagt opp til at det må takast ei konkret vurdering av den enkelte sak. Dette vert underbygd av uttalingar i forarbeida der det vert presisert at «det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene», jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunnar for å gje dispensasjon

Omsynet bak regulering av areal til LNF-formål er å sikre ei fornuftig og berekraftig utnytting av landbruk, natur og friluftsområda. Vidare er tanken at ein ved å sette restriksjonar på å byggja til andre formål, tar var på ålmenta sin tilgang til nemnte område.

Eigedomen er per i dag ikkje ein landbrukseigedom, men ein eigedom med ein leirstad og ungdomssenter. Det er ikkje andre teigar knytt til eigedomen, og eigedomen er soleis ikkje eigna for landbruksdrift med tanke på sin storleik. Det er drøfta med planavdelinga i kommunen at det mest truleg har skjedd ein feil i fastsetting av arealformål for denne eigedomen. Det er inga tvil om at eigedomen ikkje er meint for LNF-formål.

Den del av eigedomen som bygget står på er definert som bygd areal i følgje gardskart.no 04.05.2021. Sjå utklipp under. Resterande delar av eigedomen er definert som produktiv skog og anna markslag. Den del av eigedomen som tiltaket skal utførast på, vil ikkje endre desse forholda. Omsynet bak LNF-formålet vert soleis ikkje påverka ved tiltaket.



Produktiv skog	Annet markslag	Bebyggd, samf., vann, bre
6,1	2,5	7,1
6,1	2,5	7,1

Då tiltaket i all hovudsak skal utførast i eksisterande bygning, vil ikkje tiltaket medføre vesentleg endring frå dagens situasjon. Tiltaket vil soleis få ei minimal påverknad på omgjevnadane. Vidare skal tiltaket skje på allereie privat eigedom, og det vil soleis ikkje medføre ytterlegare privatisering av LNFR-areal, samanlikna med dagens bruk. Eigedomen vil etter vår vurdering ikkje ha ein framtidig verdi som ressurs i landbruket.

Når det gjeld omsynet til natur og friluftformål vil tiltaket sikre dette i same grad som i dag. Som ungdomssenter og leirplass legg Raknestunet til rette for aktivitet for ungdom og andre i området. Eigedomen har eigen kai og naust med båt og kanoar, hinderløype, badestrand, trampoline og banar for ulike ballspel ute. Tiltaket vil gje ei oppgradering av eksisterande bygning, samt tilføre det nye kvalitetar som vil gje ein betre kvalitet for brukarane av Raknestunet.

Fordelar og ulemper

Ulempa med å gje dispensasjon er at det vert dispensert frå gjeldande plan. Når eigedomen likevel legg til rette for å ivareta delar av det arealformålet som er avsett, kan ikkje denne ulempa tilleggst vekt av betyding i vurderinga.

Av fordeler vil me framhevje at tiltakshavar får tilført eksisterande bygning nye kvalitetar, som igjen vil betre kvaliteten for bruken av bygget og området rundt. Tiltaket vil soleis bidra til vidareføring av tilrettelegging for natur- og friluftaktivitetar på eigedomen.

Når ulempa i så lita grad er til stade, bør den private byggjeinteressa, saman med samfunnsnyttige omsyn, vera tilstrekkeleg til å seie at fordelene med å gje dispensasjon er «klart større» enn ulempa.

Ut frå ovannemnte argumentasjon meiner me at omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon ifrå, ikkje vert «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2, andre ledd. Me meiner óg at fordelane med å gje dispensasjon er «klart større» enn ulempene. Vilkåra for å gje dispensasjon er soleis oppfylt.

Konklusjon: Dispensasjon bør gjevast.

Ta kontakt med underteikna ved behov for ytterlegare informasjon i høve saka.

Venleg helsing/Best Regards



Lena Lekve
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 95963006 | Felles: +47 56390003

Faks: +47 56191130

E-post: lena@arkoconsult.no