

Søknad om dispensasjon

I forbindelse med søknad om bruksendring av deler av 1.etasje fra butikk til restaurant ved gnr/bnr. 120/19, Hjellvikvegen 582 søkes det med dette om dispensasjon

Bakgrunn

Den aktuelle eiendommen er uregulert og ligger i kommuneplan for Osterøy i område avsatt til LNF-formål. Etablering av lokaler for restaurant krever derfor dispensasjon fra formål LNF i kommuneplan for Osterøy, og fra kommuneplanens pkt. 1.2 om krav til reguleringsplan. Med hjemmel i plan og bygningslovens §19-2 søkes det med dette om dispensasjon.

Begrunnelse

Hensynet bak bestemmelsene blir «vesentlig tilsidesatt»:

For at kommunen skal kunne innvilge dispensasjon må vilkårene i pbl. §19-2 være oppfylt. En dispensasjon må for det første ikke i vesentlig grad tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra og det må i tillegg være en overvekt av hensyn som taler for at dispensasjon kan gis.

Hensynet som skal ivaretas ved å regulere området til LNF-formål er å tilrettelegge for landbruk, natur og friluftsinnteresser. Samtidig skal det sikres en forutsigbar utbygging av arealer til det beste for allmennheten og omgivelsene.

Bruksendringen som nå omsøkes gjelder 1.plan i ett eksisterende bygg over 3 plan hvor de to øverste etasjene benyttes til bolig. Bruksarealet i 1.plan er på ca. 130kvm hvorav 37kvm er satt av til serveringsareal. I matrikkelen er hele bygget registrert som bolig.

Lokalene ble frem til 80-tallet benyttet til butikkdrift, men har stått tomme frem til det nå er ønske om bruksendring til restaurant. Det planlegges ingen ytterligere utbygging, men en tilpasning av lokaler for å ivareta nødvendige forskriftskrav.

Driften vil ikke gi endret avkjørselsforhold på grunnlag av at arealet tidligere har vært butikk og nå endres til restaurant som også er publikumsrettet. En tillatelse til bruksendring vil ikke berøre landbruk, natur eller friluftsinnteresser.

Ansvarlig søker vurderer omfanget at tiltaket til å være begrenset. På bakgrunn av redegjørelsen over kan vi ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelen ved å gi dispensasjon må være «klart større» enn ulempene:

For at det skal kunne gis dispensasjon kreves det også at fordelene ved den omsøkte dispensasjonen etter en samlet vurdering er «klart større» enn ulempene.

Fordelene ved å gi dispensasjon vil blant annet være at en får tatt i bruk ett lokale som har stått tomt i lengre tid, noe som er positivt både for miljøet og omgivelsene. En bruksendring til restaurant vil også gi ett positivt innslag i lokalsamfunnet som flere savner.

For tiltakshaver vil fordelene ved en dispensasjon være store da dette vil sikre drift i lokalene.

Konklusjon

Samlet sett må fordelene ved å gi dispensasjon på denne bakgrunn anses klart større enn ulempene, slik at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

Med vennlig hilsen
Ole-Harald Bleikli
Tlf: 48880443
E-post: ohble@online.no

Ing. Bleikli
Hamrenesvegen 1133
5281 Valestrandsfossen