

Osterøy 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.:
2023179

Dato:
25.09.2023

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED TILTAK – GBNR. 89/3 OSTERØY

1 Saksforhold:

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak søkes det om dispensasjon. Tiltaket består i gjenoppføring av våningshus etter brann. Tiltakshaver er Bente Bysheim som også står som hjemmelshaver.

Selve våningshuset anses å være i tråd med arealformålet, men ettersom det er planlagt å gjenoppføre huset med utleiedel, må det søkes om dispensasjon for denne, ettersom utleiedelen ikke anses å være i tråd med landbruksformålet.

Det søkes således om dispensasjon fra:

- i. Arealformål i reguleringsplan, landbruksformål*

2 Regelverk:

Plan- og bygningslovens § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkårene fremgår av § 19-2 andre ledd. Tredje ledd nevner hva som skal vektlegges i vurderingen;

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Det følger av forarbeidene at en i vurderingen kun skal legge vekt på forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn påberopes, men det skal fortsatt føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse. Vurderingene av fordeler og ulemper skal skje etter en samlet vurdering. Vurderingene etter andre ledd andre punktum er undergitt rettsanvendelsesskjønn (prop. 169 L (2020-2021)).

3 Grunner for å gi dispensasjon:

Formålet med å avsette område til LNF/landbruksformål er å sikre en bærekraftig videreføring og utnyttelse av landbruket samt natur –og friluftsområdene. Videre er tanken at man ved å sette restriksjoner på utbygning retten ivaretar man kulturmiljø, biologisk mangfold, allmennhetens interesser og behov for tilgang til områdene.

I denne saken er tiltaket i utgangspunktet i tråd med landbruksformålet ettersom det er tale om å gjenoppføre tidligere våningshus. Utleiedelen var der også tidligere og en dispensasjon vil derfor kun gjenopprette tidligere situasjon. Dessuten vil ikke en utleiedel medføre endringer knyttet til plassering eller størrelse på bygningens avtrykk. Den vil derfor ikke ha noen særlig innvirkning på landbruksarealene. Den vil heller ikke påvirke dagens infrastruktur i negativ retning ettersom eksisterende adkomst, samt vann og avløpsforhold videreføres.

Ut fra en samlet vurdering, kan vi ikke se at en dispensasjon vil sette til side de hensyn som ligger bak landbruksformålet i reguleringsplan.

4 Drøftelse av fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon:

Ulempen ved å tillate dispensasjon, måtte være at en ikke følger arealformål i reguleringsplan fullt ut og at den i prinsippet kan svekkes som styringsverktøy. Dette er imidlertid bare et prinsipielt utgangspunkt.

Fordelene er store. Det vises først og fremst til gjenopprettingshensyn og at tiltakshaver må få tilbake det som gikk tapt i brannen. Ikke minst ettersom det var en lovlig etablert tilstand. Det vises her til forvaltningspraksis, særlig hos Sivilombudet, som taler for at det listen legges noe lavere i gjenoppføringssakene enn ellers.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at fordelene er «klart større» enn ulempene. Vilkaene for dispensasjon er således oppfylt, og det bør derfor gis dispensasjon.

Vennlig hilsen

Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesak

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

E-post: inge@arkoconsult.no

