

Osterøy kommune
Byggesaksavdelingen

Arkococonsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkococonsult.no
www.arkococonsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Inge A. Johannessen

Dato:
01.08.2018

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED TILTAK PÅ GBNR. 133/1 I OSTERØY KOMMUNE

Saksforhold

I forbindelse med søknad om bruksendring må det søkes dispensasjon. Bakgrunnen for dette er at bruksendringen går ut over det som er tillatt arealfomål (LNF) i kommuneplanens arealdel (KPA).

Tiltakshaver er Ole Jørgen Rønhovde.

Det søkes dispensasjon fra følgende:

- *LNF-formålet, jf. arealplankart i kommuneplanens arealdel*

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 være "klart større" enn ulempene. Vilkårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

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 tale om en bruksendring av eksisterende driftsbygning til annet næringsformål. Bakgrunnen for søknaden er at dagens godkjente bruk ikke i tilstrekkelig grad dekker det som er det reelle behovet. Tiltakshaver bruker i dag bygget i stor grad i forbindelse med næringsvirksomheten til Rønhovde bygg og anlegg AS. Virksomheten består i bygging og klargjøring av moduler til bolighus. I tillegg brukes deler av bygget fortsatt som lager for landbruksredskap/ved. Se vedlagt fotodokumentasjon.

Selv om dagens bruk er delvis endret er det ingenting som tyder på at den kommer i konflikt med de hensyn som ligger bak LNF -formålet. Dagens bruk har rent faktisk ikke vært til

fortrengsel for landbruksformål. Arealet er ikke nødvendig å bruke til landbruksformål og det er heller ikke noe aktuelt behov for arealet til landbruk i nærmeste fremtid. Dersom et slikt behov skulle oppstå vil det være enkelt å tilbakeføre/endre bruken av bygget ettersom bruksendringen ikke medfører fysiske endringer.

I forhold til friluftshensyn er det heller ingen særlig konflikt slik vi ser det. Det er ikke naturlig å benytte arealet til turgåing eller friluftsformål ettersom bygget ligger på privat eiendom og tett opp til tiltakshavers bolig.

Basert på ovennevnte argumentasjon ser vi ikke at de formål som LNF-formålet skal ivareta blir tilsidesatt på en slik måte at det skulle stå i veien for en bruksendring.

Fordelene ved å tillate det omsøkte tiltak er at tiltakshaver kan fortsette å utøve næringsvirksomhet i bygget. Rønhovde bygg og eiendom leverer boliger til flere prosjekt i lokalsamfunnet, særlig i Valestrandsområdet. Ved å nekte slik bruk, vil tiltakshaver få vansker med å drive næringen som i dag ettersom produksjonen av moduler er avhengig av gode innvendige lagringslokaler. Ved å tillate tiltaket, sikres det videre verdiskapning i lokalsamfunnet og en sikrer også forutsigbare forhold for bedriften.

Konklusjon: Vi kan ikke se at noen av de hensyn som LNF-formålet skal ivareta, blir «vesentlig tilsidesatt» ved disse to tiltakene. Vi finner også at fordelene er klart større enn ulempene. Vilklårene for dispensasjon er dermed oppfylt.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesak

Arkconsult AS