

Plan, byggesak og eiendom



Vår referanse

27.10.19

Magnar Hopland

Søknad om dispensasjon

Hønsedalen 38,40-gnr.172 bnr.3

Jeg vil med dette søke om dispensasjon fra areal formål, i forbindelse med at det planlegges fremsatt bruksendring av deler av fjøs til Frisørsalong om lag 60 kvm.

Eiendommen er uregulert, og er vist som LNFR i kommuneplanens arealdel (KPA) med formål omsyn landbruk. Det presiseres i KPA pkt. 5.1 at formålet gjelder landbruks, natur, og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruks og gardsbasert næringsvirksom basert på gårdens ressursgrunnlag. Tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon fra arealformålet.

Rettslig grunnlag for dispensasjon

Pbl § 19-2 stiller to kumulative vilkår som må oppfylles for at kommunen kan godkjenne en søknad om dispensasjon. For det første må hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet i lovens formålsbesettelse (ikke blir) vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene med å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Av lovens formålsbestemmelse §1-1 første ledd fremgår blant annet at: loven skal fremme en bærekraftig utvikling til det beste for det enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

LNF-formål

Hensynet bak et område reguleres til LNF formål er å ivareta hensynet til landbruk, natur og eller friluftsområde. LNF områdene skal gi et sammenhengende, eller tilnærmet, vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til en by eller tettsted. Formålet ivaretar kommunens behov for å avgrense hovedstrukturen av natur og landbruks områder i og ved byer og tettsteder. I dette tilfellet er det landbruks formål som er aktuelt.

I dette tilfellet er området allerede bebygget, og eksisterende bygg tjener ikke sitt opprinnelige formål da det ikke lenger er gårdsdrift på eiendommen. Samt at den ikke kan benyttes som fjøs i seg selv uten vesentlige oppgraderinger. En bruksendring vil heller ikke være til hinder til å nytte andre deler av eiendommen til landbruksformål dersom dette mot formodning skulle bli aktuelt på et senere tidspunkt.

I tillegg vil ikke en bruksendring av deler av eksisterende bygg medføre at området blir uheldig oppstykket, da det aktuelle området ligger i utkanten av eiendommen.

Vi kan etter dette ikke se at hensynet bak LNF formålet i kommuneplanens arealdel blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i dette tilfellet.

Vi kan heller ikke se at tiltaket vedfører nevneverdige ulemper ved å dispensere fra LNF formål. Tvert imot, mener vi det er klare fordeler med å tillate en slik dispensasjon, da slikt tiltak vil medføre at eksisterende bygg blir tatt i bruk, og da også bli vedlikeholdt fremfor å forfalle.

I tillegg vil tiltaket bidra til at bygget får en utvidet nytteverdi med næringsareal og forretningsformål. Området vil ha klare fordeler at det tilrettelegges for potensielle lokale arbeidsplasser.

Viderebruk og utvikling, gjenbruk av eksisterende bygg vurderes også å være i trå med en bærekraftig utvikling, og vi kan ikke se at det vil forekomme negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Etter en samlet vurdering må fordelene med å gi dispensasjon sies å være klart større enn ulempene med dette tilfellet.

Viser videre til at plan og miljøutvalget i Lindås kommune den 13.02.19 enstemmig gikk inn for tiltaket da også med boliger. Boligene er nå ikke tatt med.

I Fylkesmannens klage av 12.3.19 viser Fylkesmannen til flere forhold som de mener gir grunnlag for at dispensasjon ikke kan gis – og som kommenteres nedenfor.

Det vises imidlertid først til Fylkesmannens vurdering av landbruksarealet:

«Vi skreiv i vår uttale at vi meinte at det i et langtidsperspektiv igjen kunne verte behov for ein driftsbygning på garden. Etter ny gjennomgang ser vi at det ikke er stort sannsyn for dette og vi har difor ikkje merknader til at deler av bygget kan omdisponerast til næring. Fylkesmannen er samd med kommunen om at omsynet til landbruksinteressene ikkje vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til det omsøkte næringsføremålet.»

Fylkesmannen sier seg her enig i at det ikke er sannsynlig at det vil bli behov for en driftsbygning på gården. Dette er en riktig vurdering – og helt i tråd med det tiltakshaver har sagt hele veien. Fylkesmannen mener derfor at bruksendring av til næringsformål kan aksepteres.

+

I tillegg til at Settesfylkesmannen i Rogaland med brev av stiller seg bak fylkesmannen i Vestland om at de ikke har noen negative kommentarer 29.07.2019 til næringsdelen.

Etter dette har man synliggjort at vilkårene for kommunen kan gi dispensasjon etter stor PBL. §19-2 er oppfylt, og jeg anmoder derfor kommunen om å innvilge dispensasjon som omsøkt.

Med vennlig hilsen

Magnar Hopland
Magnar Hopland