



Fram Ingeniørkontor AS  
Postboks 4814 Nydalen  
0484 Oslo

28. juli 2016

Lindås kommune  
Postmottak  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

## **SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BYGGING I 100-METERSBELTET LANGS SJØ OG SAMT FRA DET GENERELLE PLANKRAVET gnr/bnr 212/19, Øyna 1, 5913 Eikangervåg**

I forbindelse med søknad om oppføring av lagerhall, søker vi om dispensasjon fra plan- og bygningslovens §1-8.

Eiendommen er uregulert, og den er i kommuneplanens arealdel avsatt til næringsvirksomhet. Ny lagerhall ønskes oppført i 100-metersbeltet langs sjø.

Plan- og bygningslovens § 1-8 sier:

*"I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt horisontalt ved alminnelig høyvann."*

Da tiltaket kommer nærmere sjø enn 100 meter, vil tiltaket være avhengig av dispensasjon fra nevnte paragraf.

I henhold til kommuneplanens arealdel §1 kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse), ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Da omsøkte eiendom er uregulert, vil tiltaket derfor være avhengig av dispensasjon fra plankravet.

Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i plan- og bygningslovs (plandelen) kapittel 19. Loven fastslår følgende i § 19-2:

*"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering."*

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset i lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det må i tillegg foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Ved en vurdering av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og fra plankravet, bør man følgelig stille seg spørsmålet om hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt, om fordelene er større





enn ulempene samt om hensynene bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Hensynene bak bestemmelsene er å ivareta allmenhetens muligheter til rekreasjon, samt hindre at områder langs sjø blir privatisert. Intensjonen med plankrav er å sikre en forutsigbar utbygging som tilfredsstillende de mål og intensjoner den enkelte kommune har satt seg. Et plankrav sørger for at utbygging ikke kan skje tilfeldig og uten at områder reguleres.

Vedrørende dispensasjon anføres følgende:

- Tiltaket omfatter en enkelttomt. Utarbeidelse av reguleringsplan for en enkelttomt er ikke hensiktsmessig, og vil i tillegg ikke være samfunnsøkonomisk ansvarlig.
- Tiltaket vil ikke medføre at fremtidig regulering av området blir vanskeliggjort.
- Omsøkte tiltak supplerer allerede eksisterende lagerbygninger på eiendommen som allerede ligger innenfor 100-metersbeltet. Tilgjengeligheten for allmenheten reduseres således ikke i forhold til dagens situasjon.
- Bruken av eiendommen blir ikke endret eller vesentlig utvidet på bakgrunn av omsøkte tiltak.
- Eiendommen vil ikke bli ytterligere privatisert i forhold til dagens situasjon på grunn av omsøkte tiltak.
- Tiltaket vil ikke hindre offentlig eller fri ferdsel i området.
- Eiendommen er allerede avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel.
- Tiltaket beslaglegger ikke eller reduserer naturopplevelsen og reduserer på ingen måte friluftsinteressene i området.
- Hensynene bak byggeforbudet i pbl § 1-8 gjør seg ikke gjeldende med styrke i tilknytning til omsøkte tiltak. Eksisterende lagerhall har vært plassert på samme plass i alle år, og situasjonen kan ikke sies å forverres med tanke på 100-metersbeltet på bakgrunn av omsøkte tiltak.

Ved en grundig gjennomgang av saken viser det seg at fordelene ved dispensasjon vil være større enn ulempene. I tillegg kan det nevnes at aktuelle bestemmelser er retningsgivende og ikke vil egne seg for en rigid anvendelse i alle tilfeller.

Vil avslutningsvis vise til Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) (lovforarbeidene) vedrørende dispensasjon:

*2.3.14 Dispensasjon: Bygningslovutvalget vurderer endringer i gjeldende lov § 7 for byggesaksdelen. Den praktiske bruk av dispensasjonsreglene har etter Bygningslovutvalgets oppfatning vist at det er behov for å kunne fravike plan- og bygningslovens regelverk i enkeltsaker for å få gode og hensiktsmessige løsninger. Selv om slike avvikende løsninger går ut over reglenes forutberegnelighet, tilsier hensynet til en fleksibel og effektiv byggesaksbehandling at dispensasjonsinstituttet opprettholdes.*

For å få til gode og hensiktsmessige løsninger i vårt tilfelle, søkes det i denne saken om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og kommuneplanens bestemmelse punket 1.1. Vi håper kommunen kan vise smidighet og imøtekomme denne søknaden. Dersom det skulle være behov for flere opplysninger, kan vi kontaktes på telefon 45908200.

Med vennlig hilsen



**Fram Ingeniørkontor AS**

Org: 912 861 317

Postboks 4814 – Nydalen, 0484 OSLO  
post@byggesoknad.no - 69390077  
www.byggesoknad.no



Fram Ingeniørkontor AS  
Magnus Enebakk



**Fram Ingeniørkontor AS**  
Org: 912 861 317

Postboks 4814 – Nydalen, 0484 OSLO  
post@byggesoknad.no - 69390077  
[www.byggesoknad.no](http://www.byggesoknad.no)