



Lindås kommune
Avd. byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

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:
Tom Andre Sivertsen

Dato:
16.05.2014

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, gnr. 140 bnr. 13, Lindås kommune.

Saksforhold

På vegne av tiltakshaver søkes det herved dispensasjon i forbindelse med søknad om oppføring av tilbygg. Tiltakshaver er Astrid Malt. Bygget på tomten er registrert som enebolig.

Eiendommen, hvor tiltaket søkes gjennomført, ligger i et område som i kommuneplanen er definert som et LNF-område. Av denne grunn søkes det dispensasjon.

Regelverk

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

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunner for å gi dispensasjon

Formålet med å regulere til LNF-områder er blant annet å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk, natur og friluftsområdene. Videre ønsker man, ved å sette restriksjoner på å bygge til andre formål, å ivareta allmennhetens tilgang til nevnte områder.

I denne saken er det snakk om tilbygg på en tomt som allerede er bebygd. Oppføringen av et tilbygg vil med andre ord ikke komme i konflikt med allmennhetens tilgang eller føre til økt privatisering. Videre er det snakk om en eneboligtomt. Det foregår ikke gårdsdrift på eiendommen og en vil heller ikke bygge ned utmark etc. som benyttes i forbindelse med friluttsliv. Vi kan ikke se at noen av de aktuelle bakenforliggende hensyn blir tilsidesatt i denne saken.

Det må imidlertid også nevnes at området er markert som hensynssone i kommuneplanens arealdel. Her er det definert som kjerneområde for landbruk, med vekt på kulturlandskapet. Dette må nødvendigvis ses i sammenheng med vurderingen av om hensynene bak LNF-formålet blir vesentlig tilsidesatt. Her vil vi hevde at tilbygget ikke medfører endringer i miljøet på en slik måte at landbruk- eller kulturlandskapet blir negativt påvirket. Eiendommen er stor (2,6 daa) og tilbygget er relativt beskjedent. Tilbygget oppføres kun i 1 etasje med pulttak. Det vil bli sammenbygd med eksisterende hus på nordsiden, dvs. bort fra veg og naboer. Det vil med andre ord være lite synlig for nærliggende boligtomter og ha minimal innvirkning på det eksisterende boligmiljøet i området.

Som argument for å tillate dispensasjon vil vi også fremheve at tiltaket er i samsvar med kommuneplanens pkt. 5.6 når det gjelder de øvrige krav som her stilles. Bestemmelsen fremhever at det kan gis dispensasjon til mindre tiltak på bebygd eiendom så lenge BYA ikke overstiger 20 %, samlet BRA ikke overstiger 400 m², gesims og mønehøyde ikke overstiger henholdsvis 6 og 9 meter, samt at gjenværende uteoppholdsareal er minimum 200 m².

Alle disse krav er tilfredsstilt. BYA er på: 127,6 (inkludert to parkeringsplasser) / 2613 x 100 = 4,88 %. Samlet BRA er godt under 400 m² og det er vist tilstrekkelig uteoppholdsareal, se situasjonsplan. At tiltaket må klassifiseres som et "mindre tiltak" fremgår av SAK10 § 3-1 første ledd bokstav a. Tilbygget er under 50 m² BYA og BRA.

Av fordeler vil vi nevne at tiltakshaver får oppgradert boligen i tråd med sin eierinteresse. Man får hevet standarden, uten at man går for langt i endre huset karakter og størrelse sammenlignet med den øvrige områdebebyggelse. Boligens nye standard vil igjen øke eiendommens nyttebarhet som sted for rekreasjon, hvile og atspredelse. Tilbygget vil tilpasset eksisterende bygg på en fin måte og innordne seg eksisterende arkitektonisk utforming. Vi ser ingen nevneverdige ulemper med å tillate dispensasjon i denne saken.

Basert på det ovenfor nevnte finner vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. De bakenforliggende hensyn blir ikke vesentlig tilsidesatt og dispensasjon bør derfor gis.

Med vennlig hilsen/Best Regards



Tom Andre Sivertsen
Jurist, Byggesak



arkoconsult
Fossen Senter, Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Org.nr. 997 089 782

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292
Fax: +47 56191130
Epost: tas@arkoconsult.no



arkoconsult

Arkoconsult AS
Postboks 103, Fossen Senter
5291 Valestrandsfossen | NORWAY | www.arkoconsult.no

Firma:
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:
Fossen Senter

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org. Nr: 997 089 782