

Plan, byggesak og eiendom

DERES REFERANSE  
17/1262-17/13181

VÅR REFERANSE  
Susanne N. Bjelland

DATO  
30.04.2018

## SØKNAD OM DISPENSASJON

Hønsedalen 38, 40 – gnr. 172 bnr. 3

Sweco Norge AS søker på vegne av Magnar Hopland dispensasjon fra arealformål i forbindelse med at det planlegges fremsatt søknad om bruksendring av fjøs til bolig (2 boenheter) og frisørsalong (om lag 60 m<sup>2</sup>), samt etablering av uteomhusareal og parkeringsplasser på ovennevnte eiendom.

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 landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag». Tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon fra arealformålet vist i plankart og pkt. 5.1.

### 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 «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, [ikke blir] vesentlig tilsidesatt». I tillegg må «fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».

Av lovens formålsbestemmelse, § 1-1 første ledd fremgår blant annet at; «[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner».

### LNF-formål

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

1 (3)

**Sweco**  
Fantoftvegen 14P  
NO-5072 Bergen,  
Telefon +47 55 27 50 00  
www.sweco.no

Sweco Norge AS  
967032271  
Hovedkontor: Oslo

Susanne Nyborg Bjelland  
Mobil +47 976 27 645  
Susanne.Bjelland@sweco.no

I dette tilfellet er eiendommen allerede bebygget, og eksisterende bygg tjener i dag ikke sitt opprinnelige formål da det ikke lengre 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 for 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 eksisterende bygg og etablering av utomhusareal- og parkering medføre at området blir uheldig oppstykket, da det aktuelle området ligger i utkanten av eiendommen. Omkringliggende bygg på eiendommen blir for øvrig også nyttet til boligformål.

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

Vi kan heller ikke se at tiltaket medfører nevneverdige ulemper ved å dispensere fra LNF-formålet. 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 vedlikeholdt fremfor å forfalle på eiendommen.

I tillegg vil tiltaket bidra til at bygget får en utvidet nytteverdi med kombinert bolig- og forretningsformål. Området vil ha klare fordeler av at det tilrettelegges for leiligheter- og potensielle arbeidsplasser.

Viderebruk- og utvikling av eksisterende bygg vurderes også å være i tråd 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 ved at det gis dispensasjon sies å være «klart større» ulempene i dette tilfellet.

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

Med vennlig hilsen

Sweco Norge AS



Susanne Nyborg Bjelland

Jurist/rådgiver

2 (3)

---

30.04.2018