

Lindås kommune
Byggesaksavdelingen

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

Deres ref:

Vår ref:
Merethe Svarstad

04.06.2018

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL GNR. 16, BNR. 40 I LINDÅS KOMMUNE

Saksforhold

Det søkes herved om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Tiltaket består i oppføring av ny garasje/redskapsbod på bebygd eiendom. Fra før er det oppført enebolig og garasje på tomten. Tiltakshavere er Erik Olsen og Irmelin Tvedt Olsen.

I kommuneplanens arealdel er eiendommen regulert til LNFR-spredd bolig. Primært mener vi at en redskapsbod/garasje er innenfor formålet med spredt boligbebyggelse. En redskapsbod/garasje hører naturlig til en boligeiendom. Det vil heller ikke føre til flere boenheter. Dispensasjonssøknaden som ligger vedlagt er dermed subsidiær dersom kommunen mener at det er behov for søknad om 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. Vilåårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Vurdering etter jordloven

Før vi begrunner dispensasjonssøknaden vil vi foreta en vurdering etter jordloven. Jordloven kommer til anvendelse for hele landet for å sikre riktig utnyttelse og regulering av arealressursene i Norge, se jordloven §§ 1 og 2.

Av jordloven § 9 fremgår det at «Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida».

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formål med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal.

I denne saken vil omsøkte tiltak ikke komme i konflikt med bestemmelsen. Bygget plasseres på areal som bør anses som del av tunet/uteareal. Arealet nyttes ikke til jordbruksproduksjon.

Basert på dette vil en omdisponering av arealer, til andre formål enn jordbruk, ikke komme i konflikt med omdisponeringsforbudet i jordloven § 9.

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 snakk om et nytt bygg på en tomt som allerede er bebygd. Oppføringen vil med andre ord ikke komme i konflikt med allmennhetens tilgang til, eller medføre økt privatisering av, friluftsområdene. Bygget vil heller ikke medføre vesentlige endringer i det bestående miljø eller virke sjenerende for omgivelsene. Bygget vil tilpasses naturen rundt på en fin måte med plendekke på taket og bygg i betong og naturstein.

Bygget søkes gjennomført for å utnytte arealer som uansett ikke er nyttbare i jordbruksøyemed, jf. også ovenfor. Basert på dette ser vi ikke at de bakenforliggende hensyn blir tilsidesatt på noen måte.

Når det gjelder fordeler vil vi nevne at tiltakshaverne får utnyttet tomten i tråd med sin eierinteresse. Tiltaket vil resultere i en bedre og mer hensiktsmessig utnyttning av eiendommen, da uteoppholdsarealet vil bli mer bearbeidet som følge av tiltaket. Tiltaket vil også medføre at skrenten som bygget plasseres mot vil bli bedre sikret. Det blir plassert gjerdet på taket for å ivareta sikkerheten.

Vi ser ingen nevneverdige ulemper med å tillate dispensasjon. Fordelene må da sies å være klart større enn ulempene.

Konklusjon: Det bør gis dispensasjon.

Med vennlig hilsen/Best Regards


Merethe Svarstad
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 99008373

Fax: +47 56191130

Epost: merethe@arkoconsult.no

 **arkoconsult**
Arkoconsult AS