

LINDÅS KOMMUNE
BYGGESAKS AVD.
POSTMOTTAK
KVERNEHUSMYRANE 20
5914 ISDALTØ

postmottak@lindas.kommune.no

Att.:

Deres ref.: Karl Petter Aass

Vår ref.: 1170230/

22.09.2015

Søknad om dispensasjon fra plankravet § 1.1

Eiendom: 194/51,39

Adresse: Hopsdalsvegen (Matrikeladresse 1263-194/51) , 5915 HJELMÅS

Kommune: Lindås

Oppføring av bolig, murer, vei og utslipp.

I henhold til kommuneplanens arealdel punkt 1.1 kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området. Jf. § 1.1 KPA 2011-2023.

Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i ny 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 ny 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 plankravet bør man stille seg spørsmålet om hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, om fordelene er større enn ulempene samt om hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. I den forbindelse anføres følgende:

Intensjonen med plankrav er knyttet til arealdisponering, deriblant tomtens egnethet for utbygging i henhold til de bestemmelser som er fastsatt i kommuneplanens bestemmelser samt atkomstløsning fra offentlig veg. Videre så sikre det en forutsigbar utbygging som tilfredsstillende de mål og intensjoner

den enkelte kommune har satt seg, og det skaper forutsigbarhet for de som skal utvikle eller bygge ut området.. Et plankrav sørger for at utbygging ikke kan skje tilfeldig og uten at områder reguleres. Det sikrer en helhetlig plan for et større området slik at alle forhold rundt utbygging blir vurdert under ett.

På det aktuelle område er de fleste eiendommene rundt allerede bebygd med boliger slik at bruken av det uregulerte området ikke vil endre seg fra dagens bruk

Omsøkte tiltak vil ikke alene vanskeliggjøre en god areal-/reguleringsmessig utforming av området. Tiltaket vil heller ikke medføre en forringelse av miljøverdier eller redusere interne områdekvaliteter, da omsøkte boliger er i tråd med strøkets karakter og det estetiske uttrykket i område.

Fordelene ved å tillate dispensasjon fra plankravet utgjør ingen endring i intensjonen bak bestemmelsen. Hensikten med plankravet var ikke å nekte bygging på allerede fradelte eiendommer med god infrastruktur, men å sikre en forutsigbar utbygging og sørge for at ny bebyggelse har den infrastrukturen som er nødvendig for å fungere på en tilfredsstillende måte.

Ulempen ved å tillate dispensasjon fra bestemmelsen er at selve bestemmelsen da etter hvert kan miste sin kraft. En dispensasjon fra plankravet vil ikke føre til at denne mister sin kraft i dette tilfellet, da dette er et allerede bebygd område med god infrastruktur og tiltaket er av mindre betydning for miljø og samfunn.

Det vil heller ikke være hensiktsmessig å utarbeide en reguleringsplan for kun en eiendom så lenge alle krav som vanligvis ivaretas gjennom en reguleringsprosess her ivaretas i byggesøknad og dispensasjon. Fordelene ved innvilgelse av dispensasjon kontra en omfattende reguleringsprosess er klar: Det vil ikke være samfunnsøkonomisk forsvarlig med en omfattende reguleringsprosess for en enkelt tomt.

Hensynene bak bestemmelsen kan på bakgrunn av ovennevnte ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt selv om det gis dispensasjon fra bestemmelsen i denne saken. Man må også kunne si at fordelene ved slik dispensasjon er større enn ulempene. Videre vil skjønn og rimelighet tilsi at hensynene bak bestemmelsen ikke gjør seg gjeldende med full styrke i denne saken.

Kommuneplanen er en overordnet plan og er sjeldent et like godt verktøy for detaljstyring av utbygging, slik en reguleringsplan er. Ved søknad om dispensasjon fra kommuneplanen vil det derfor være nødvendig å vise at de hensyn som vanligvis ivaretas gjennom en regulering blir tilstrekkelig ivaretatt i byggesaken.

Til opplysning vil ikke en innvilgelse av dispensasjon til vår fordel skape presedens for området, da dispensasjonsargumentene og vurderingene er knyttet konkret opp til hver enkelt sak.

Vi vil 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 reglens forutberegnelighet, tilsier hensynet til en fleksibel og effektiv byggesaksbehandling at dispensasjonsinstuttet opprettholdes."

For å få til en god og hensiktsmessig løsning i dette tilfellet, er det et sterkt behov for å få oppført omsøkte tiltak selv om plankravet her ikke er oppfylt. Vi ber om at kommunen kan vise litt ekstra fleksibilitet ved behandling av søknaden.

Vi håper med dette at søknaden er tilstrekkelig belyst. Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon, ta gjerne kontakt.

Med vennlig hilsen

iec-hus
Karl Petter Aass
Org.nr.: 914 313 902
Haugenveien 5, 1400 SKI
Tlf: 47 47 15 50 - post@iec-hus.no

Karl Petter Aass