

Meland 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:
Inge A. Johannessen

Dato:
14.03.2018

SØKNAD OM DISPENSASJON - GBNR. 22/161/0/2 - MELAND KOMMUNE

Saksforhold

Det søkes herved om dispensasjon i forbindelse med søknad om tiltak ved gbnr. 22/161 seksjonsnummer 2 i Meland kommune. Tiltakshaver er Dale Brakestad Eiendom AS.

Tomten er regulert av en eldre reguleringsplan, «Reguleringsføresegner vedkomande reguleringsplan på Frekhaug for Trysil systemhus og Meland kommune».

Tomtens arealformål jfr. reguleringsplankartet er næringsbebyggelse. Tiltakshaver ønsker å benytte deler av eksisterende bygningsmasse til boligformål. Tiltakshaver har vært i dialog med Meland kommune og man har blitt enige om at det i første omgang vil være fornuftig å bare søke om dispensasjon. Det vil bli søkt om bruksendring fra næringsformål til boligformål dersom dispensasjonssøknaden godkjennes.

Det søkes derfor i først omgang om dispensasjon fra følgende:

- *Dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplan fra næringsformål til boligformål.*

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. Vilkårene 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

Hovedhensynet bak de planfestede arealformål er forutsigbarhet for hvilken type virksomhet eller bebyggelse som etableres på arealene, og den påvirkning og eventuelle ulemper dette kan medføre for omgivelsene og eksisterende infrastruktur, blant annet for trafikk, parkering, støy og offentlig tjenestetilbud.

I denne saken er det tale om en eldre reguleringsplan (1973) og de hensyn som er tatt med tanke på tomteformål, vil lett kunne anses foreldet. Planen forutsetter uansett at det skal være flere arealformål innen planområdet, jfr. bestemmelsenes § 1.

Tiltakshaver ønsker å gjøre del av et eksisterende industribygg om til bolig. Tiltaket medfører ingen fysiske endringer utvendig og dets påvirkning på omgivelsene forblir i det vesentlige uendret.

Bygget ligger i et område som grenser til boligbebyggelse i sør (Løypekona) og mot vest (Mjåtveittjørna). Infrastrukturen i området er slik vi ser det ganske godt tilrettelagt for nye boliger. Det er kort vei til skole og barnehage og området har flere fellesområder som kan brukes til lek og adspredelse. Bygget er allerede tilkoblet offentlig vann – og avløp. Parkering løses ved bruk av eksisterende plasser på egen tomt. Ut fra dette mener vi at en omlegging av arealformålet ville kunne gjennomføres på en god måte, uten at det vil kreve særlige tiltak ut over det tomtene kan levere i dag.

Fordelen ved å tillate dispensasjonen er at eier får utnyttet eiendommen i tråd med sin eierinteresse. Ved å tillate dispensasjon, vil kommunen kunne legge til rette for flere boliger i en tid der boligmarkedet er presset og der unge har store vansker med å komme seg inn.

Dersom dispensasjonen godkjennes vil det bli søkt om bruksendring i etterkant. Dette er en lite inngripende søknad for omgivelsene, samtidig som slike søknader bidrar til en fornuftig forvaltning av eksisterende bygningsmasse.

Etter dette mener vi at en dispensasjon ikke fører til en vesentlig tilsidesettelse av planbestemmelser eller annet relevant grunnlag. Vi kan heller ikke se at tiltaket ville medføre noen særlig ulempe for omgivelsene. Fordelene er imidlertid store. På denne bakgrunn mener vi at dispensasjon bør gis.

Med vennlig hilsen

Inge A. Johannessen
Jurist, byggesak


Senter, Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Org.nr. 918 269 665

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 97019880

Fax: +47 56191130

Epost: inge@arkoconsult.no



arkoconsult

Arkoconsult AS

Firma:
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:
Fossen Senter

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org. Nr: 997 089 782