

Osterøy kommune
Byggesaksavdelingen

Arkococonsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
E-post: post@arkococonsult.no
www.arkococonsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Inge A. Johannessen

10.03.2022

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA LNF- FORMÅL – GBNR. 116/6 – OSTERØY KOMMUNE

Saksforhold

Eiendommen ligger i LNF- formål, jfr. KPA for Osterøy kommune. Tiltaket er i tilknytning til boligformål og det må derfor søkes om dispensasjon fra LNFR- formålet.

Det søkes derfor om dispensasjon fra:

- *Arealformålet LNF til oppføring av påbygg til bolig, jfr. arealplankart i KPA*

Regelverk

Plan –og bygningslovens § 19-2, 2. ledd lyder:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulemperne. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

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 nasjonalt, 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 allerede er avsatt til boligformål. 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 oppføring av en garasje på en tomt som allerede er bebygd til boligformål. I følge gårdskart.no er arealet vist som bebygd, og således ikke i bruk til matproduksjon. Tiltaket vil således ikke medføre noe beslag av dyrkbar mark. Tiltaket vil heller ikke medføre noen ytterligere privatisering av eiendommen, da den allerede er privatisert gjennom boligbebyggelsen. Tiltaket vil i seg selv ikke endre på dette. Basert på dette kan vi ikke se at de bakenforliggende hensyn blir tilsidesatt på noen måte.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at tiltakshaver får tilført utearealer av god kvalitet samtidig som en får parkeringsplasser under tak. Dette er med på å øke bokvaliteten i et samfunnsmessig perspektiv. I tillegg vil nåværende eier dra nytte av dette på kort sikt. Ulempene vil være at en avviker fra fastsatt arealformål i KPA. Dette nøytraliseres av at en ikke kommer i faktisk konflikt med jordvernet. Ut fra en samlet vurdering, mener vi at fordelene her er klart større enn ulempene.

Basert på ovennevnte argumentasjon, vil ikke hensynene bak LNFR- formålet bli vesentlig tilsidesatt. Fordelene vil samtidig være klart større enn ulempene. På denne bakgrunn mener vi det bør gis dispensasjon.

Med vennlig hilsen

Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 97019880
Epost: inge@arkoconsult.no

 arkoconsult
Arkoconsult AS