

Osterøy kommune
Avd. byggesak

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

Deres ref:

Vår ref:
Malin Birkeland Bruu

Dato:
12.08.2022

SØKNAD OM DISPENSASJON VED GNR. 111 BNR. 59,60,75 I OSTERØY KOMMUNE.

Saksforhold

På vegne av tiltakshaver søkes det herved om dispensasjon i forbindelse med oppføring av tilbygg til fritidsbolig og overbygget inngangsparti på gbnr. 111/59,60,75. Tiltakshaver er Laila Blindheim.

Eiendommen ligger i et uregulert område, og kommuneplanens arealdel for Osterøy kommune kommer til anvendelse. Eiendommen i sin helhet ligger i areal innenfor arealformålet LNF. Tilbygget vil også oppføres i strid med inntegnet byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel.

Det søkes om dispensasjon fra følgende forhold/bestemmelser:

- Arealformålet LNF-område.
- Byggegrense mot sjø

Regelverk

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

«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.»

Det følger av forarbeidene at en i vurderingen kun skal legge vekt på forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn påberopes, men det skal fortsatt føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse. Vurderingene av fordeler og ulemper skal skje etter en samlet vurdering. Vurderingene etter andre ledd andre punktum er undergitt rettsanvendelsesskjønn (Prop. 169 L (2020-2021)).

Grunner for å gi dispensasjon

Arealformålet LNF og byggegrense mot sjø

Arealformålet skal ivareta området som benyttes til eller er egnet til landbruk, samt naturområder og områder med spesiell betydning for friluftslivet. I utgangspunktet skal det ikke gjøres tiltak i disse områdene. Tiltak som fremmer formålene, vil kunne tillates. Dette er typisk landbrukstiltak og tilrettelegging for allmennhetens friluftsliv.

Byggegrense mot sjø skal ivareta strandsonen og de særlige interesser som gjør seg gjeldende i slike områder. I disse områdene er det i utgangspunktet et generelt byggeforbud.

Hensynene bak bestemmelsene er i stor grad de samme, og vi vurderer de derfor samlet.

Eiendommen benyttes i dag til fritidsformål, og er derfor ikke driftet som en landbrukseiendom. Eiendommen består av flere bruksnummer, og måler totalt 784,7 m², det er derfor ikke påregnelig at eiendommen kan benyttes til landbruksformål i fremtiden. Tilbygget oppføres langs fasade sør og fasade øst. På fasade øst vil tilbygget måle 1,604 meter i bredden og 10,596 meter i lengde. På fasade sør vil tilbygget utvides med 2,609 meter i bredden og 8,091 meter i lengden. Overbygd inngangsparti vil samlet utgjøre 1,07 m² BRA.

Den private sonen rundt en fritidsbolig er langt mindre enn rundt en helårsbolig. Slik eiendommen er opparbeidet i dag er det oppført naust øst for fritidsboligen og anneks sør for fritidsboligen, på grunn av deres plassering fremstår store deler av eiendommen som privatisert. En utvidelse av fritidsboligen vil skje innenfor det som allerede er definert som den private sonen, og dette vil medføre at nytt tilbygg ikke vil privatisere eiendommen ytterligere. Med andre ord vil ikke omsøkt tiltak tilsidesette hensynet til allmenn ferdsel.

Vi kan ikke se at det er registrert rødlistearter i tilknytning til omsøkt tiltaks plassering, og vi vurderer derfor at tiltaket vil i særlig liten grad påvirke det biologiske mangfoldet på eiendommen. Det er heller ikke registrert kulturminner i nærheten.

Tilbygget medfører at topp møne heves med 60 cm, slik vi ser det vil dette ikke oppleves som sjenerende fra sjø, da dette ikke vil medføre en vesentlig endring av fritidsboligens karakter.

Tilbygget skjer innenfor det som kan defineres som fritidsboligens private sone og innmark, og vil følgelig ikke tilsidesette hensynene bak formålsbestemmelsen.

Sett opp mot nasjonale og regionale interesser vil det være vesentlig at kommunen ivaretar friluftslivet, landbruksinteresser og biologisk mangfold. Med bakgrunn i overnevnte kan vi ikke se at omsøkt tiltak vil være til hinder for dette, og anser derfor at nasjonale og regionale interesser ikke blir tilsidesatt.

Med bakgrunn i overnevnte kan vi ikke se at hensynet bak bestemmelsen tilsidesettes.

Fordeler/ulempes med tiltaket

Ulempene ved å gi dispensasjon vil være at man avviker fra gjeldende kommuneplan. Vi mener likevel at ulempen ikke i stor grad kan vektlegges da tiltaket i liten grad påvirker allmenn ferdsel, friluftsliv og landbruksinteresser. Omsøkt tiltak medfører at eksisterende stue/kjøkken utvides og at det kan etableres to soverom ekstra til fritidsboligen. Dette medfører at fritidsboligen vil være mer brukervennlig som fritidsbolig for større familier eller kan benyttes av flere generasjoner. Tilbygget vil også heve kvaliteten på fritidsboligen, slik at den tilpasses dagens behov. Slik vi vurderer det vil utvidelsen gjøres på en hensiktsmessig måte slik måte at den sikrer store og åpne utearealer.

Avslutningsvis ønsker vi å fremheve at ved å gi dispensasjon sikrer man en hensiktsmessig utvikling av eiendommen uten at det tilsidesetter planens intensjon, og tiltaket vil være i tiltakshavers interesse for å kunne utvikle eiendommen i tråd med sine eierinteresser.

Basert på de nevnte forhold ovenfor finner vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Konklusjonen er at det bør gis dispensasjon.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Malin B. Bruu

Malin Bruu
Rådgiver | Byggesak

Arkoconsult AS

Direkte: +47 91148139 | Felles: +47 56390003

Epost: malin@arkoconsult.no



arkoconsult