

**Osterøy kommune**

Byggesak

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

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

101562/2022082

10.02.2023

**SØKNAD OM DISPENSASJON - GNR. 129, BNR. 113 I OSTERØY KOMMUNE****1 Saksforhold:**

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak må det søkes det om dispensasjon. Tiltaket består i planering av tomt og opparbeiding av veg.

Den omsøkte tomten ligger i regulert område. Gjeldende plan er eldre reguleringsplan for Hamre, planid. 504\_5. Arealformålet er boligbebyggelse. Ifølge kommuneplanens arealdel (KPA) er eiendommen avsatt til fremtidig boligformål. Tiltaket er således i tråd med begge plangrunnlag.

Det følger av KPA § 1.2 at det kreves ny reguleringsplan for nye tiltak innen planområdet. På bakgrunn av opplysninger fra Osterøy kommune legges det til grunn at gjeldende plan for Hamre (id. 504\_5) ikke er planlagt videreført. Kommunen har i tidligere dialog fastslått at det kreves dispensasjon fra kommeplanens arealdel vedrørende krav til (ny) reguleringsplan.

Da vi mener at en må forholde seg til gjeldende reguleringsplan, er denne dispensasjonen å anse som subsidiær. Vi kan ikke finne dokumentasjon som godtgjør at reguleringsplanen er opphevet. Vår prinsipale holdning er at det således ikke er hjemmel for å oppstille et plankrav.

Det søkes derfor om subsidiær dispensasjon fra:

- i) *KPA pkt. 1.2 vedrørende plankrav*

**2 Regelverk:**

Plan -og bygningslovens § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkårene fremgår av § 19-2 andre ledd. Tredje ledd nevner hva som skal vektlegges i vurderingen;

«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 ulempene.

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)).

### **3 Grunner for å gi dispensasjon:**

#### **3.1 Plankrav**

Formålet med oppstilling av plankrav i kommuneplanen, er å sikre at videre utvikling og bruk av arealer skjer i ordnede former med en overordnet plan for arbeidet, samtidig som hensynet til offentlighet og medvirkning ivaretas. Plankravet skal sikre at bruk og utbygging skjer forsvarlig ut fra rammer som fastlegges av de folkevalgte organer.

I denne konkrete saken er det gode grunner for å gi dispensasjon. Først og fremst fordi det ikke er noe som tyder på at en ny reguleringsplan vil være nødvendig for å ivareta samfunnsmessige hensyn eller andre nabohensyn. Byggesaken vil bli nabovarslet. Naboer og gjenboere vil få anledning til å uttale seg før evt. vedtak fattes. Det må i denne forbindelse nevnes at både Opplysningsvesenets fond og øvrige naboer har samtykket til tiltaket ved å signere naboerklæring etter pbl. § 29-4. Det vises videre til at eiendommen allerede er fradelt til boligformål i tråd med reguleringsplan.

Eiendommen ligger like ved eksisterende kommunal vei og vil nytte denne som tilkomst. Det er ingenting som tyder på at denne vil bli endret i nærmeste fremtid, da deler av boligområdet er bygd ut rundt veien slik at en endring nå ville være praktisk vanskelig å få til. En ny reguleringsplan vil måtte ta hensyn til disse forhold og videreført en del av de etablerte forholdene, både med hensyn til bygninger og deler av veien.

Videre er tiltaket i tråd med kommuneplanens arealdel, der området er avsatt til bebyggelse. Selv om planen er oppe til ny rullering, må en forholde seg til planen slik den foreligger i dag. Tiltaket er i tråd med både KPA og reguleringsplan. Dette må tiltakshaver kunne forholde seg til. Et annet forhold er at fradelingen allerede er godkjent. Det ville være urimelig å nekte tiltakshaver å realisere sin eierinteresse når en allerede har godkjent fradelingsformålet. Dette gir også en klar byggeforventning. Dette er i seg selv en verdi som bør tillegges stor vekt.

### **4 Drøftelse av fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon:**

Ulempene ved å gi dispensasjon er at gjeldende reguleringsplan ikke blir brukt som styringsdokument og at en dispensasjon fører til ytterligere svekkelse. Bakgrunnen for at reguleringsplanen er svekket som styringsdokument er imidlertid hovedsakelig at reguleringsplanen er vedtatt med et for stort avvik fra det som er praktisk mulig å realisere.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at en kan forholde seg til området slik det faktisk er utbygd samtidig som en ved å gi dispensasjon forholder seg til reguleringsplanen som faktisk er gjeldende. Det omsøkte tiltaket vil gjennomføres i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at fordelene er «klart større» enn ulempene. Vilårene for dispensasjon er oppfylt, og det bør gis dispensasjon.

Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon vedrørende saken, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

Vennlig hilsen

**Inge A. Johannessen**

**Jurist | Byggesak**

Direkte: +47 970 19 880 | Felles: +47 56390003

E-post: [inge@arkoconsult.no](mailto:inge@arkoconsult.no) | [www.arkoconsult.no](http://www.arkoconsult.no)

