

**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

17.04.2023

**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. Reguleringsplanen viser også opparbeidelse av veg, samt plassering av bolighus. Vegen slik den er omsøkt, avviker fra reguleringsplan ettersom det ikke var mulig å få godkjenning fra grunneier til å opparbeide vegen som forutsatt i reguleringsplan.

Det søkes derfor om dispensasjon fra reguleringsplan for å opparbeide avkjørsel slik vist i søknadsdokumentene.

**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 ulempe.

**3 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 vil en dispensasjon ikke føre til en vesentlig tilsidesettelse av de bakenforliggende hensyn. Først og fremst fordi reguleringsplanen er gammel og området ikke er utbygd i tråd med plan. Omgivelsene har i stor grad tilpasset seg dagens forhold og det er ingen forventning om at området ellers skal bygges ut videre i detalj slik planen forutsetter. En dispensasjon vil derfor neppe føles som en ulempe for omgivelsene.

Videre er det ikke tale om mer enn én enkelt boenhet. Dette får marginal innvirkning på eksisterende infrastruktur og tjenestetilbud. Trafikkmessig vil det heller ikke bli noen nevneverdig endring eller særlig økt belastning i området.

Avslutningsvis ønsker vi også å vise til at området også er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. En dispensjon vil således være i samsvar både med KPA og gjeldende reguleringsplan.

#### **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 at dagens bebyggelse ikke er oppført i tråd med reguleringsplan.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at tiltakshaver kan forholde seg til den fradelte tomten som en boligtomt. Det ligger en klar byggeforventning i at kommunen har godkjent tidligere fradelingssak. Vider er det en fordel at tomten blir benyttet til formålet forutsatt i plangrunnlaget.

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

