



Saksframlegg

Arkivsak-dok. KLAGE-25/01215-24
Saksbehandler Fredrik Melgaard

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	01.09.2026

142/2 - Opplandsveien 374 - Oppføring av garasje/lager - Saksframlegg for vedtaks behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår søknaden om dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, for oppføring av garasje-lagerbygg.

Ettersom nødvendig dispensasjon fra arealformålet ikke innvilges, tas det ikke stilling til øvrige nødvendige dispensasjoner fra kommuneplanens bestemmelser om hensynssone for drikkevann, jf. §§ 4.1.2, 4.1.4 og 4.1.7, eller til byggesaken for øvrig.

Vedlegg

Mattilsynets uttalelse til søknad om oppføring av sagbruk_lagerbygg i nedslagsfeltet til Rorev 2160481_1_1

Klage 25/01215 - Omgjøring av vedtak og ny behandling av søknad om oppføring av lagerbygg/sagbruk -

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny plan

Tegning ny plan

Tegning nytt snitt

Dispensation

Ettrinnssøknad

Klage på vedtak avslag for garasje lagerbygg gnr. 142 bnr. 2 Blom Anders med kommentarer

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-25/00116 og Klage 25/01215. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Anders Blom, Opplandsveien 374, 4886 GRIMSTAD

Ansvarlig søker: BELER AS, Myrullvegen 6, 6652 SURNADAL

Klager: Gilje Byggrådgivning på vegne av tiltakshaver, Anders Blom

Sammendrag

Søknaden om oppføring av garasje/lager fremmes for Teknisk utvalg til ny behandling fordi det ble begått en saksbehandlingsfeil ved den tidligere klagebehandlingen i sak KLAGE-25/01215.

Under klagebehandlingen kom det frem nye opplysninger om den planlagte bruken av bygget. På bakgrunn av disse opplysningene skulle tiltaket ha vært sendt på ny høring til berørte høringsinstanser. Da dette ikke ble gjort før den tidligere klagebehandlingen, ble vedtak KLAGE-

25/01215-4 opphevet, og det ble i vedtak KLAGE-25/01215-12 besluttet at søknaden skulle behandles på nytt for å rette saksbehandlingsfeilen.

Det søkes om oppføring av garasje/lager. Bygget skal blant annet benyttes til lagring av privat båt, gravemaskin, traktor og annet utstyr, oppbevaring av birøkerutstyr samt småskala produksjon av ved og materialer. Nytt bygg er oppgitt med BYA på 441 m² og BRA på 605 m² fordelt over to etasjer.

Bygget er planlagt innenfor nedslagsfeltet til Rorevann, som er drikkevannskilde for Grimstad og Arendal kommuner. Mattilsynet har uttalt at tiltaket er i strid med kommuneplanens hensynssonebestemmelser og dermed også med drikkevannsforskriften § 4 om forbud mot forurensning. Mattilsynet vurderer videre at flere slike tiltak i sikringssonen samlet kan medføre økt forurensningsfare for drikkevannskilden. Det vises til uttalelsen for nærmere detaljer.

Fakta

Historikk

09.09.2025	Administrativ avslag ble gitt i vedtak BYGG-25/00116-7
25.09.2025	Søknad om utsatt klagefrist mottatt.
26.09.2025	Innvilges av utsatt klagefrist innvilget.
19.12.2025	Byggesaksenheten mottok klage på avslag.
01.04.2026	Vedtak ble omgjort og beslutning om ny saksbehandling ble fattet i vedtak KLAGE-25/01215-12

Søknaden

Grimstad kommune har mottatt søknad om oppføring av garasje/lager. Bygget skal blant annet benyttes til lagring av privat båt, gravemaskin, traktor og annet utstyr, oppbevaring av birøkerutstyr samt småskala produksjon av ved og materialer. Tiltakshaver har i dag 30 bikuber, men ønsker å øke til 150, og vurderer deler av bygget som nødvendig for denne utvidelsen av honningproduksjonen. Bygget vurderes som et kombinasjonsbygg som skal dekke både behov knyttet til landbruksdriften på eiendommen og private formål. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål og eventuelt fra bestemmelser knyttet til hensynssonen for drikkevann. Se vurderingen nedenfor.

BYA for nytt bygg er oppgitt til 441 m² og BRA til 605 m² fordelt over to etasjer, med to mesaniner på 87 m² hver. Bygget er prosjektert med mønehøyde på 8,305 m og gesimshøyde på 5,225 m. Taket er prosjektert som saltak med et takfall på 22 grader.

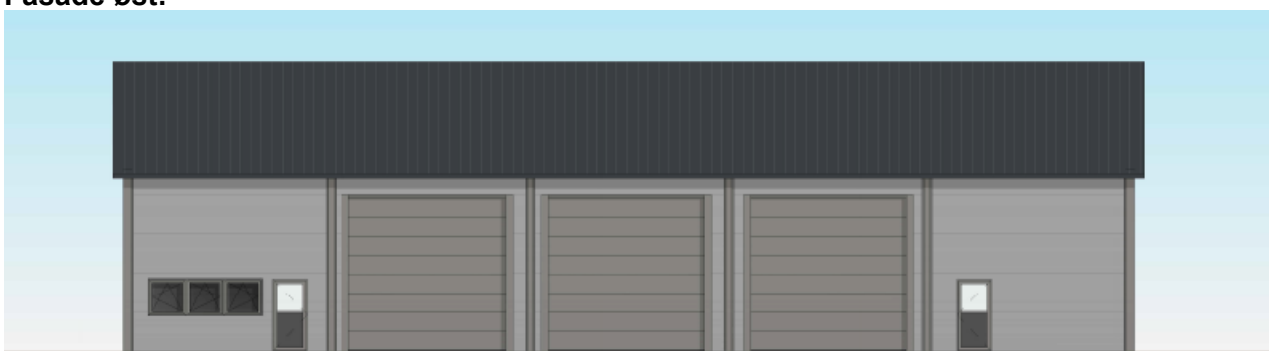
MERKNAD: Arealangivelsen bør avklares før saken ferdigstilles. Saksfremlegget oppgir BYA 441 m², mens ansvarlig søkers dispensasjonsredegjørelse oppgir BYA 434 m².

Eiendommen som ønskes bebygd, er en mindre landbrukseiendom på ca. 45,7 dekar. Eiendommen har registrert ca. 3,5 dekar dyrket mark og 18 dekar produktiv skog. Bygget plasseres ca. 60 m fra Rorevann, som er drikkevannskilde for Grimstad og Arendal kommuner. Nedslagsfeltet til Rorevann er vist som hensynssone for drikkevannskilde i kommuneplankartet, og hele tiltaket ligger innenfor hensynssonen.

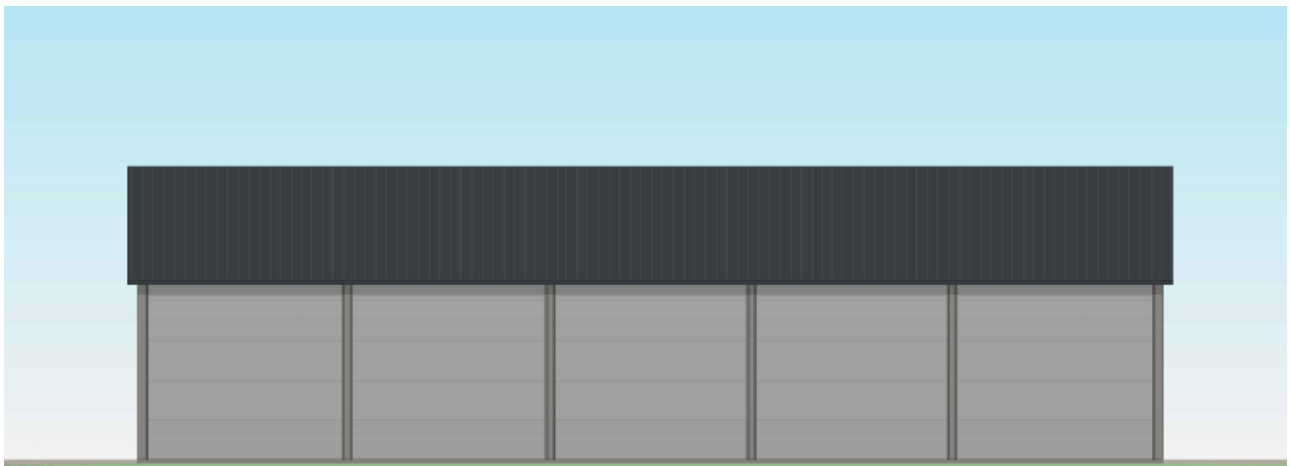
Illustrasjon:



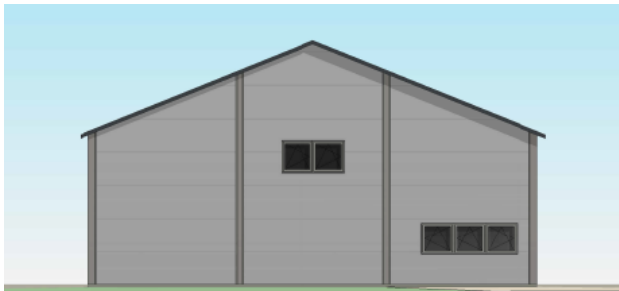
Fasade øst:



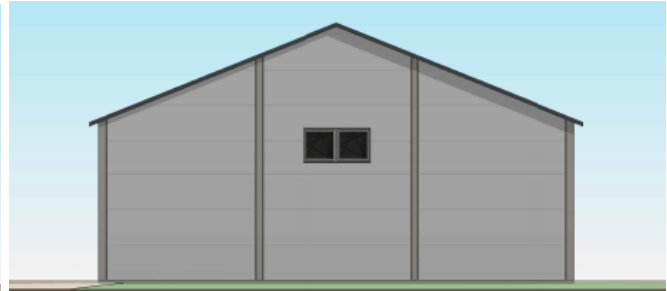
Fasade vest:



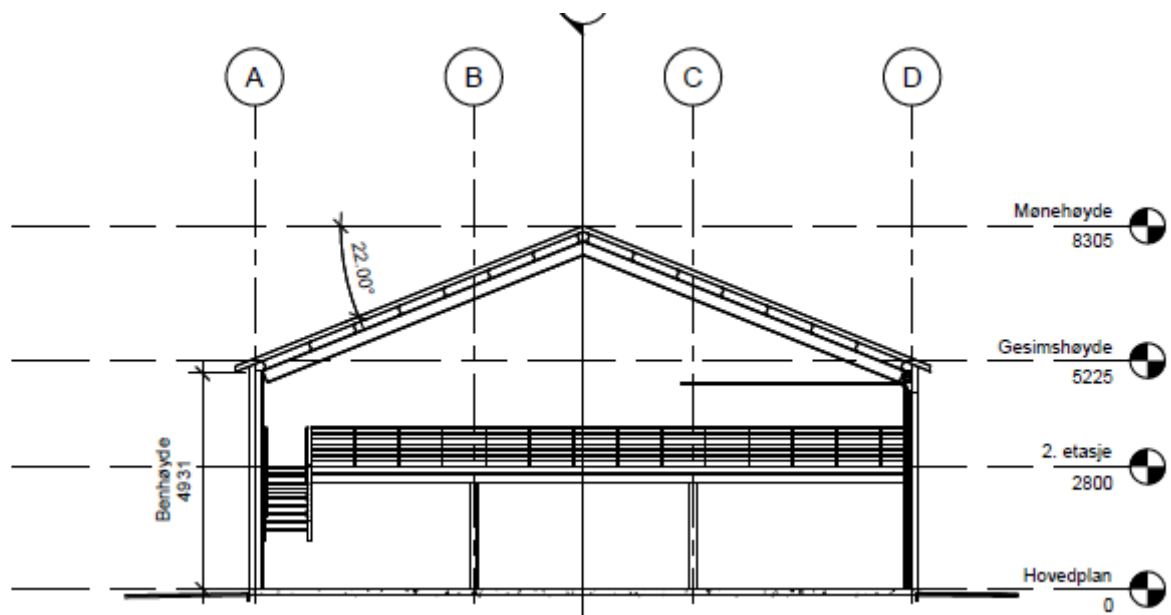
Fasade sør:



Fasade nord:



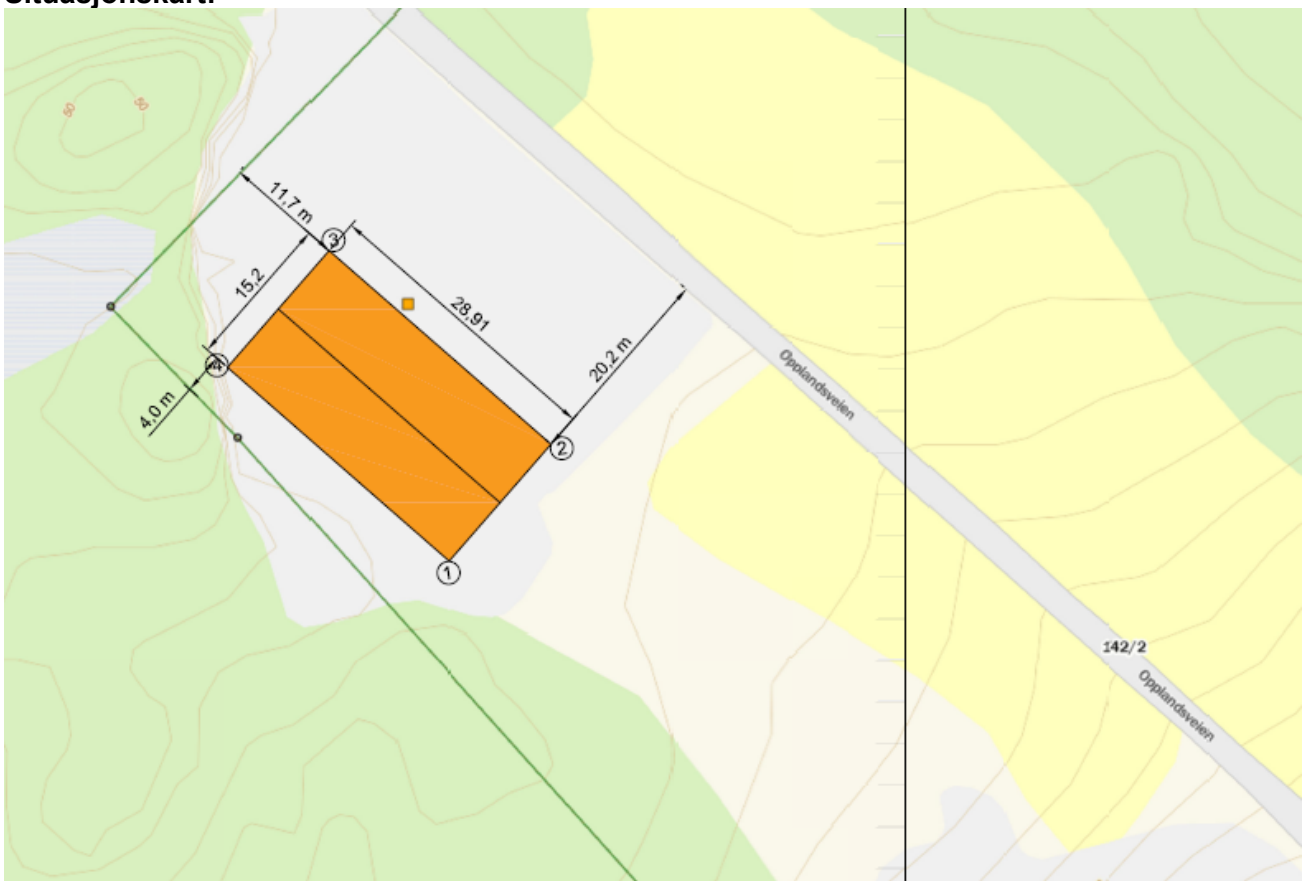
Snitt:



Flyfoto av eiendommen:



Situasjonskart:



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF området gjennom kommuneplan, vedtatt 27.10.2020.

Utdrag fra relevante bestemmelser i kommuneplanen:

«4.1.2 Utenfor regulert område skal det ikke bygges eller etableres nye boenheter i sikringssonen til drikkevannskilden.

4.1.4 I tilknytning til eksisterende boligbebyggelse kan det tillates tiltak uten ansvarsrett såfremt tiltaket ikke er i konflikt med hensynssonen (jf. gjeldende pbl §§ 20-4 og 20-5). Alle søknader om tiltak i nedslagsfeltet til Rorevannet forelegges i tillegg til implisert fagmyndigheter (herunder kommuneoverlegen og Mattilsynet), også til Arendal kommune for uttalelse.

4.1.7 Det tillates ikke etablering av ny eller utvidelse av eksisterende industri/næring med risiko for forurensning i sikringssonen til drikkevannskilden. Normal jordbruks- og skogbruksdrift tillates innenfor sikringssonen, med de begrensninger som følger av Roreskjønnet og næringens egne lover/forskrifter.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Det søkes om tillatelse til oppføring av garasje / lagerbygg.

Det ble i 2017 godkjent tillatelse til oppføring av garasje sammen med ny bolig på eiendommen. Garasjen ble ikke bygd den gangen, og tiltakshaver ønsker nå å sette opp en større garasje på samme sted.

Formålet med bygget er lagring av maskiner og annet utstyr. Bygget er derfor kalt redskapshus / uthus / garasje / lagerbygg. Tiltakshaver har blant annet en god del utstyr for birøktning / bikuber. Dette er plasskrevende og bør lagres innendørs når det ikke er i bruk. Det planlegges også å lagre egen båt i vinteropplag i bygget.

Traktor, maskiner, tilhengere (både bil og traktor), brøyte og strø-utstyr, samt annen redskap er plasskrevende utstyr, og bør lagres inne for å ivareta det bedre. Det er også miljøvennlig bedre at dette står inne, i stedet for ute og forfaller og blir ødelagt. Tiltakshaver har også både sommer- og vintervedlikeholdet på veien til huset, og i den forbindelse ganske kraftig brøyte- og strøutstyr for å kunne holde veien kjørbær gjennom hele vinteren for både søppelbiler, og eventuelle utrykningskjøretøy om det skulle være behov.

Arealet redskapshuset / uthuset / garasjen / lagerbygget er tenkt satt opp på er det samme som det tidligere er gitt igangsettelsestillatelse (IG) på, den 21.sept 2017, deres referanse 16/16578-14. Den gangen ble det gitt IG på BYA/BRA på 202,4/195,2 m².

Det søkes nå om å plassere bygget 90 grader i forhold til tidligere gitt IG. På grunn av behov for å plassere / parkere mer maskiner / redskap og utstyr innendørs søkes det om større bygg. Det kan ikke sees å ha negativ påvirkning i forhold til dagens bruk av arealet, heller positiv, da det vil medføre et ryddigere og penere område. Og utstyret snør ikke ned om vinteren og blir ødelagt. Birøktutstyr må lagres innendørs.

Det er ikke planlagt lagt inn vann og kloakk i bygget, dermed ikke utslipp fra bygget.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

*«**Søknad om dispensasjon for oppføring av redskapshus / uthus / garasje / lagerbygg***

Det søkes herved om dispensasjon fra gjeldende arealformål i kommuneplanen (LNFR) for å oppføre et redskapshus / uthus / garasje / lagerbygg på ovennevnte eiendom.

Tiltaksbeskrivelse og bakgrunn:

Det planlagte tiltaket gjelder oppføring av et redskapshus / uthus / garasje / lagerbygg med bebygd areal (BYA) på 434 m². Bygget er tenkt benyttet til lagring av birøktutstyr, traktor, landbruksmaskiner samt brøyte- og strøutstyr. Bygget vil støtte opp under driften av eiendommen og dets landbruksrelaterte aktivitet.

Bygget er planlagt plassert på en eksisterende, planert og gruset parkeringsplass. Området er ikke dyrket mark, og det er heller ikke vurdert som dyrkbart. Det er dermed ingen konflikt med jordverninteresser eller behov for ytterligere terrenginngrep.

Det er verdt å nevne at det i 2017 ble gitt byggetillatelse til en garasje med BYA 202 m² på samme eiendom. Dette bygget ble imidlertid aldri oppført. Lagerbygget som nå søkes oppført har et større

areal (434 m²), men hensikten er tilsvarende: lagring av maskiner og utstyr til bruk i landbruk og birøkt. Størrelsesøkningen reflekterer et økt behov knyttet til utstyrspark og driftsomfang.

Begrunnelse for dispensasjon:

Tiltaket anses å være i tråd med eiendommens bruk og formål innenfor LNFR-kategorien. Det legges ikke beslag på dyrket eller dyrkbart areal, og tiltaket vil bidra til å sikre god og effektiv drift av eiendommen. Redskapshuset / uthuset / garasjen / lagerbygget gjør det mulig å lagre utstyr innendørs og beskytte verdier mot vær og slitasje.

Plasseringen av bygget er valgt med hensyn til eksisterende terreng og arealbruk, og det medfører ingen negative konsekvenser for landskapet eller nærliggende eiendommer. Det er ikke behov for ytterligere infrastruktur, og tiltaket vurderes som lite inngripende.

Fordeler ved dispensasjonen:

- Redskapshuset / uthuset / garasjen / lagerbygget vil effektivisere og sikre gårdsdriften.
- Støtter landbruksrelaterte aktiviteter, herunder birøkt.
- Plasseres på areal uten landbruksverdi (hverken dyrket eller dyrkbart).
- Reduserer behovet for å plassere utstyr synlig eller spredt på eiendommen.
- Bygget er en videreføring av tidligere godkjent tiltak, men tilpasset reelt behov.

Mulige ulemper:

- Økt størrelse i forhold til tidligere godkjent bygg.
- Visuelle konsekvenser i landskapet.
- Tiltaket må vurderes opp mot LNFR-restriksjoner og eventuelle presedenshensyn.

På bakgrunn av ovenstående vurderes tiltaket som forenlig med overordnede hensyn i plan- og bygningsloven, og det antas at fordelene ved dispensasjonen klart overstiger eventuelle ulemper.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger ikke merknader til søknaden.

Uttalelser fra Statsforvalteren i Agder

«For øvrig prioriterer vi ikke å uttalelse oss til den aktuelle saken med bakgrunn i kapasitet.»

Uttalelser fra Agder Fylkeskommune

«Viser til oversendt henvendelse, søknad om oppføring av lagerbygg i nedslagsfeltet til Roregann, gnr 142 bnr 2 Opplandsveien 374 i Grimstad kommune
Saken har blitt sendt på parallell gjennomgang til avdeling for samfunn, plan og miljø som har ansvar for vannmiljø. Jeg har ikke mottatt svar fra denne avdelingen. Når det gjelder forholdet til arkeologi har vi ingen merknader. Området hvor lagerbygget er tenkt plassert fremstår som planert på flyfoto, og vi anser derfor potensialet for funn av arkeologiske forminner til å være lavt. Vi vil derfor ikke stille krav om å foreta en arkeologisk registrering, men vi vil minne om den generelle varslingsplikten. Om det under arbeidets gang skulle avdekkes noe av arkeologisk interesse, skal arbeidet stanses umiddelbart og Avdeling for kulturarv i Agder fylkeskommune kontaktes.»

Uttalelser fra Mattilsynet (utdrag)

«Tiltaket det søkes om er i strid med hensynssonebestemmelsene til Rorevann, og dermed også drikkevannsforskriftens § 4 forbud mot forurensning. Vi vurderer at tiltaket isolert sett ikke vil utgjøre en stor risiko for forurensning av drikkevannskilden, men mange søknader om dispensasjon for tiltak i sikringssonen til Rorevann kan samlet føre til en dårligere beskyttelse av drikkevannet.

Rorevann. For å ivareta hensynssonebestemmelsene, og beskytte drikkevannskilden mot akkumulert forurensning, ber vi kommunen om å gjøre en grundig vurdering av søknaden før det gis flere dispensasjoner i sikringssonen til Rorevann.»

Vurderinger:

Det søkes om oppføring av et større lagerbygg. Bygget skal blant annet benyttes til lagring av privat båt, gravemaskin, traktor og annet utstyr, oppbevaring av birøkterutstyr samt småskala

produksjon av ved og materialer. Fordi deler av den planlagte bruken ikke er i samsvar med LNF-formålet, er tiltaket avhengig av dispensasjon fra arealformålet.

Det tas ikke stilling til byggesaken for øvrig fordi nødvendig dispensasjon fra arealformålet foreslås avslått. Se dispensasjonsvurderingen nedenfor.

Dispensasjon

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gir kommunen adgang til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som regel blitt til gjennom omfattende planprosesser og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylte forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville blitt lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Av hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer gjennom dispensasjon, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt ut bygget ut, og hvor reguleringsbestemmelsene er til hinder for eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenværende eiendommene.

Dispensasjon fra LNF-formålet:

Hensynene bak LNF-formålet er blant annet å sikre arealer for landbruk, natur og friluftsliv og å motvirke uønsket nedbygging. I den konkrete vurderingen er det særlig relevant å se på tiltakets omfang, plassering, landskapsvirkning og tilknytning til landbruksdriften.

Kommunedirektøren vurderer at hensynene bak LNF-formålet vil bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis. Denne vurderingen bygger primært på byggets størrelse, plassering, landskapsvirkning og at en vesentlig del av bruken ikke er knyttet til landbruksdriften. Mattilsynets uttalelse om drikkevannshensyn behandles særskilt nedenfor under hensynssonen for drikkevann.

Den omsøkte bygningen har et betydelig omfang, med et bebygd areal (BYA) på 441 m² og et bruksareal (BRA) på 605 m² fordelt over to etasjer. Sett i sammenheng med eiendommens størrelse og den opplyste bruken vurderes bygget å ha et omfang som går ut over det som er tilstrekkelig dokumentert som nødvendig for landbruksdriften. Bygget er planlagt om lag 60 meter fra Rorevann og vil etter kommunedirektørens vurdering være godt synlig i landskapet.

Etter en samlet vurdering mener kommunedirektøren at byggets størrelse, plassering og bruk i vesentlig grad vil endre området preg og redusere de landskapsmessige kvalitetene LNF-formålet skal ivareta. Når en vesentlig del av bruken samtidig er privat eller næringspreget og ikke klart knyttet til landbruksdriften, vurderes hensynene bak LNF-formålet å bli vesentlig tilsidesatt.

Det er ikke fastsatt særskilt byggegrense mot vassdrag i kommuneplanen. Etter plan- og bygningsloven § 1-8 første ledd skal det i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Tiltaket ligger om lag 60 meter fra Rorevann. Byggesaksenheten vurderer at byggets omfang og synlighet er relevante momenter i denne vurderingen. At deler av bygget skal understøtte landbruksdriften, trekker i motsatt retning.

Mattilsynets uttalelse tillegges betydelig vekt i vurderingen av hensynssonen for drikkevann. Mattilsynet vurderer at tiltaket isolert sett ikke vil utgjøre en stor risiko for forurensning av drikkevannskilden, men peker på at flere dispensasjoner i sikringssonen samlet kan føre til en dårligere beskyttelse av drikkevannet. Kommunedirektøren mener den kumulative risikoen taler for tilbakeholdenhet med ytterligere dispensasjoner i sikringssonen.

Eiendommen er en mindre landbrukseiendom. Søknaden dokumenterer etter kommunedirektørens vurdering ikke tilstrekkelig hvorfor et bygg med BRA på 605 m² er nødvendig for landbruksdriften, særlig når deler av bruken gjelder privat lagring og småskala produksjon basert på innkjøpt trevirke. Det er heller ikke konkret redegjort for arealbehovet knyttet til de ulike bruksformålene. Dette svekker vekten av anførselen om at byggets samlede størrelse er nødvendig for gårdsdriften.

På generelt grunnlag vurderer kommunedirektøren at det bør utvises tilbakeholdenhet med tiltak som kan øke den samlede risikoen for drikkevannskilden. En praksis som åpner for flere større bygninger i sikringssonen, kan bidra til økt utbyggingspress og over tid svekke beskyttelsen av vannforsyningen.

Når Mattilsynet som sektormyndighet har uttrykt bekymring for den samlede belastningen på drikkevannskilden, mener kommunedirektøren at uttalelsen må tillegges betydelig vekt ved vurderingen av dispensasjon fra hensynssonebestemmelsene.

Mattilsynets uttalelse om mulig akkumulert forurensningsfare inngår derfor som et sentralt moment i vurderingen av hensynssonen for drikkevann.

Subsidiær vurdering av fordeler og ulemper:

Ettersom kommunedirektøren vurderer at ett av de kumulative vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, er det ikke nødvendig å foreta en avveining av fordeler og ulemper. For fullstendighetens skyld kommenteres likevel enkelte momenter subsidiært.

Fordelene som er anført, er særlig bedre lagring av utstyr, effektivisering av landbruks- og birøktverksamheten og et ryddigere uteareal. Fordeler som utelukkende er knyttet til tiltakshavers private eller økonomiske interesser, har som utgangspunkt begrenset vekt. I den grad tiltaket gir reelle driftsmessige gevinster for landbruket, kan dette likevel være en relevant fordel i vurderingen.

Det taler for tiltaket at deler av bygget skal benyttes til birøkt og annen landbruksrelatert virksomhet, og at innendørs lagring kan bidra til en mer effektiv drift av eiendommen.

På ulempeiden legger byggesaksenheten vekt på at dispensasjon for et bygg av denne størrelsen, med sammensatt privat og næringspreget bruk, kan svekke kommuneplanen som styringsverktøy og bidra til økt utbyggingspress i tilsvarende områder. Hensynet til likebehandling kan også få betydning i senere sammenlignbare saker.

Samlet sett mener kommunedirektøren at ulempene ved å fravike LNF-formålet er betydelige, særlig fordi behovet for byggets samlede størrelse ikke er tilstrekkelig dokumentert. Flere tilsvarende dispensasjoner kan over tid svekke LNF-formålet og kommuneplanens styringsvirkning.

Vurdering av dispensasjon fra hensynssonen for drikkevann, jf. kommuneplanen §§ 4.1.2, 4.1.4 og 4.1.7:

Ettersom dispensasjon fra LNF-formålet foreslås avslått, foretas det ikke en fullstendig vurdering av eventuell dispensasjon fra hensynssonebestemmelsene for drikkevann. Kommunedirektøren finner likevel grunn til å kommentere forholdet kort.

Av søknaden fremgår det at deler av virksomheten som er planlagt i bygget, omfatter videreforedling av innkjøpt trevirke til materialer samt produksjon av ved basert på innkjøpt tømmer. Bygningsmyndigheten vurderer at dette har karakter av næringsvirksomhet og ikke uten videre kan anses som landbruksdrift. Det opplyste omfanget er begrenset, men aktiviteten er likevel relevant ved vurderingen av kommuneplanens § 4.1.7.

Mattilsynet har i sin uttalelse gitt uttrykk for at tiltaket er i konflikt med hensynssonebestemmelsene og drikkevannsforskriften § 4. Bygningsmyndigheten legger betydelig vekt på denne vurderingen og bemerker at tiltakets størrelse, plassering og planlagte bruk gjør forholdet til hensynssonen for drikkevann til et sentralt moment i saken.

Nabomerknader og uttalelser:

Det er ingen nabomerknader i saken.

Vurdering av uttalelsen fra Mattilsynet:

Kommunedirektøren vurderer at Mattilsynets uttalelse bør tillegges betydelig vekt. Selv om Mattilsynet vurderer at tiltaket isolert sett ikke vil utgjøre en stor risiko, peker tilsynet på at flere dispensasjoner samlet kan svekke beskyttelsen av drikkevannskilden.

Avsluttende vurdering etter pbl. § 19-2:

Ettersom kommunedirektøren vurderer at hensynene bak LNF-formålet vil bli vesentlig tilsidesatt, er ett av de kumulative vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 ikke oppfylt. Dispensasjon kan da ikke gis, og det er ikke nødvendig å foreta den videre interesseavveiningen etter bestemmelsen.

Kommunedirektøren legger i tillegg vekt på at Mattilsynet som sektormyndighet har uttrykt bekymring for den samlede belastningen på drikkevannskilden. Uttalelsen er særlig relevant ved vurderingen av hensynssonen for drikkevann.

Dispensasjon er en unntaksadgang fra gjeldende plan. Dersom tilsvarende store bygg med sammensatt bruk regelmessig tillates i området, kan det svekke planens styringsvirkning og øke den samlede belastningen på drikkevannskilden for Grimstad og Arendal kommuner.

En slik praksis kan etter kommunedirektørens vurdering undergrave kommuneplanen som styringsverktøy og bidra til uheldige forventninger om tilsvarende tillatelser i senere saker.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at hensynene bak LNF-formålet vil bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis. Vilårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er dermed ikke oppfylt, og søknaden om dispensasjon fra LNF-formålet foreslås avslått.