

Vedlegg 1 – Kommentarer til dispensasjonssøknad

Eiendom: Dypvågveien 81 (gnr./bnr. 92/55)

Dato: [sett inn dato]

Det vises til dispensasjonssøknad fra Konsmo Fabrikker AS datert 19.02.2025, oppdatert 29.05.2026.

Under følger en punktvis kommentar til de forhold tiltakshaver anfører som grunnlag for dispensasjon.

Punkt 1 – Trafikksikkerhet og plassering av bolig

Tiltakshaver anfører at flytting av eksisterende bolig bort fra fylkesveien vil gi en bedre og mindre trafikkfarlig løsning.

Det bemerkes at eiendommen per i dag ikke har etablert avkjørsel til fylkesveien. Tiltaket innebærer således ikke en forbedring av en eksisterende løsning, men etablering av en ny avkjørsel.

Den anførte trafikksikkerhetsgevinsten er derfor ikke en fordel som viderefører en eksisterende situasjon, men en konsekvens av det omsøkte tiltaket. Dette svekker argumentets vekt i dispensasjonsvurderingen etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Det bemerkes videre at etablering av nye avkjørsler eller økt bruk av avkjørsler langs fylkesvei generelt er forhold som kan påvirke trafikksikkerheten negativt, blant annet ved flere konfliktpunkter og økt trafikal kompleksitet. Dette forholdet er ikke vurdert i søknaden.

Videre gjelder eventuell forbedring i hovedsak plassering av bolig, og kan ikke alene begrunne et tiltak med økt bygningsvolum eller avvik fra gjeldende arealdisponering.

Punkt 2 – Byggets tilstand

Det anføres at eksisterende bolig er felleferdig og ikke hensiktsmessig å sette i stand.

Det bemerkes at bygningens tekniske tilstand etter fast forvaltningspraksis ikke utgjør et selvstendig grunnlag for dispensasjon. Vurderingstemaet er ikke om tiltaket er ønskelig for tiltakshaver, men om vilkårene etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Punkt 3 – Bedre avkjørsel

Tiltakshaver viser til at flytting av avkjørsel vil gi bedre adkomst og redusert trafikksikkerhetsrisiko.

Som påpekt under punkt 1 foreligger det i dag ikke etablert avkjørsel til eiendommen. Tiltaket innebærer dermed etablering av ny infrastruktur i et område regulert til LNF-formål.

Etablering av ny avkjørsel representerer et ytterligere inngrep, og kan ikke uten videre tillegges avgjørende vekt som fordel i dispensasjonsvurderingen.

Punkt 4 – Sikt og solforhold

Tiltakshaver anfører at tiltaket vil gi forbedrede sikt- og solforhold for omkringliggende eiendommer.

Det bemerkes at dette er en generell påstand som ikke er dokumentert, og som ikke nødvendigvis gjelder for alle berørte eiendommer. For nærmeste naboer vil endret plassering og økt bygningsvolum kunne gi uendrede eller forringede lys- og solforhold.

Påstanden fremstår derfor som for generell og ikke tilstrekkelig underbygget til å tillegges vekt i dispensasjonsvurderingen.

Punkt 5 – Henvisning til Norveien 10

Tiltakshaver viser til at det tidligere er gitt tillatelse til tilsvarende prosjekt i nærområdet (Norveien 10).

Det bemerkes at dispensasjonsvurderinger skal foretas konkret i hver enkelt sak. Tidligere vedtak gir ikke grunnlag for automatisk tilsvarende behandling, og kan ikke i seg selv begrunne avvik fra gjeldende plan.

Det er samtidig viktig å synliggjøre at saker som Norveien 10 typisk gjelder tiltak hvor ny bebyggelse i stor grad viderefører eksisterende volum og plassering, eventuelt med mindre justeringer. I slike tilfeller kan tiltaket ha begrenset samlet påvirkning på planhensynene.

I foreliggende sak fremstår tiltaket som mer omfattende, både med hensyn til volum, plassering og samlet arealbelastning. Henvisningen til Norveien 10 gir derfor ikke et sammenlignbart grunnlag for dispensasjon.

Videre foreligger det etter det opplyste vesentlige forskjeller knyttet til bruk og trafikale forhold. I Norveien 10 forelå det ikke etablering av ny avkjørsel i et område med tilknytning

til postkassestativ, etablert gangvei til sjø og brygger, eller bruk knyttet til lokalbuss og skolebuss. Slike forhold innebærer økt samlet belastning og flere brukerinteresser som ikke synes vurdert i foreliggende søknad.

Tvert imot vil gjentatte dispensasjoner av denne typen bidra til en gradvis uthuling av planverket, hvor enkeltvedtak over tid etablerer en praksis som svekker kommuneplanens styringskraft. Dette er en kjent utfordring i LNF-områder og i strandnære soner.

Slike vedtak vil også kunne få direkte betydning i senere saker, hvor det vises til tidligere dispensasjoner som begrunnelse for nye avvik. Presedensvirkningen er derfor et selvstendig og tungtveiende moment som taler mot ytterligere dispensasjon i denne saken

Punkt 6 – Tilpasning til omkringliggende bebyggelse

Det anføres at tiltaket er tilpasset omkringliggende bebyggelse etter dialog med byggesaksavdelingen.

Dette er ikke nærmere dokumentert, og det foreligger ingen konkret redegjørelse for hvordan tiltaket forholder seg til eksisterende bebyggelsesstruktur, volum eller landskapstilpasning. Påstanden kan derfor ikke tillegges avgjørende vekt.

Punkt 7 – Bygningens størrelse

Tiltakshaver anfører at foreslått boligstørrelse er «vanlig i dag» og at tidligere bolig ikke tilfredsstiller moderne behov.

Dette er ikke et relevant vurderingstema etter plan- og bygningsloven § 19-2. Det avgjørende er i hvilken grad tiltaket avviker fra gjeldende arealplan og hvilke konsekvenser dette har for de hensyn planen skal ivareta.

Økt bygningsvolum representerer et vesentlig avvik fra eksisterende situasjon, og forsterker tiltakets samlede belastning på området, herunder landskap, arealbruk og presedensvirkninger.

Punkt 8 – Samlet vurdering

Tiltakshaver anfører at det foreligger en overvekt av positive virkninger ved tiltaket.

Det bemerkes at søknaden i begrenset grad vurderer de negative konsekvensene av tiltaket, herunder forholdet til gjeldende arealplan, LNF-formålet, presedensvirkninger og øvrige samfunnsmessige hensyn.

Det er heller ikke dokumentert at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene, slik loven krever. Etter plan- og bygningsloven § 19-2 stilles det en streng terskel for dispensasjon, og denne fremstår ikke som oppfylt på bakgrunn av foreliggende begrunnelse.

Avsluttende bemerkning

Samlet sett fremstår begrunnelsen for dispensasjon som mangelfull. Det er ikke tilstrekkelig dokumentert at hensynene bak gjeldende plan kan settes til side, eller at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene.

Vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 synes etter dette ikke å være oppfylt.

Mvh

Trine og Thorbjørn Myrvang