

14/4022 .
ALLTIDRETT - RETTSHJELP

Lindås kommune
 Kvernhusmyrane 20
 5914 Isdalstø

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
- 2. 05. 2014	
Ark. saksnr.	Løpenr.
Sakstr.	Tilgangskode

Søknad om dispensasjon for oppføring av bolig på eiendommen gnr. 45 bnr. 6

Vi representerer tiltakshaverne Randi Sletten Flæsland og Frode Flæsland som søker om oppføring av enebolig på eiendommen gnr. 45 bnr. 6.

Området der det omsøkte tiltaket er søkt plassert, er i kommuneplanens arealdel satt av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område). Formålet med å sette av området til LNF er å sikre området for landbruksproduksjon, herunder jordbruk og skogbruk, og/eller at området skal bli liggende som naturområde med særlig verdi for friluftslivet. Det søkes derfor om dispensasjon.

Plan- og bygningsloven § 19-2 første og andre ledd slår fast at

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

I forarbeidene til loven går det fram at det i dispensasjonsvurderingen er et krav om at "hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene". Dette innebærer at "det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke", jfr. Ot.prp. 32 (2007-2008) s. 242.

Vi viser også til Miljøverndepartementets rundskriv T-18/84 s. 11, hvor det blant annet uttales: "Kravene til en konkret og individuell behandling av hver enkelt søknad innebærer at det som begrunnelse for en dispensasjonsnektelse ikke bare kan vises til at andre har fått avslag eller at en dispensasjon vil føre til et press fra andre søkere. Dersom et tiltak ikke vil være til hinder for relevante arealdisponeringshensyn, jfr. nedenfor, bør dispensasjon gis...". Vi vil bemerke at alle dispensasjonssaker skal undergis en individuell og konkret behandling.

Dispensasjon fra arealdelen av kommuneplanen del 5

Omsøkte tomt er i sin tid utskilt fra landbrukseiendommen gnr. 45 bnr. 1. Tiltakshaverne ønsker å overta gnr. 45 bnr. 1 og ser det som nødvendig å oppføre et nytt bustadhus for å sikre

ALLTIDRETT - RETTSHJELP

kontinuerlig drift av gårdsbruket ved et kommende generasjonsskifte. Det er driftsmessig nødvendig å føre opp et nytt våningshus siden den eksisterende boligen på gården ikke er egnet for to familier.

Tiltakshaverne anser derfor omsøkte tomt som den mest hensiktsmessige plassering for oppføring av bolig med hensyn til de landbruksinteressene som skal ivaretas for området. Selv om eiendommen i gårdskartet er klassifisert som innmarksbeite, kan det i praksis ikke benyttes til dette siden det stort sett består av myr og fjell. Omsøkte område der vei og bolig skal plasseres er ikke anvendelig til beite, og eiendommen vil heller ikke komme i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark. Boligen vil derfor ikke være i strid med jordvernet og har ikke noen landbruksmessig verdi. Det er derfor ikke tvil om at hensynet til landbruksinteresser ikke blir vesentlig satt til side.



ALLTIDRETT - RETTSHJELP



Dette er også grunnen til at denne parsellen i sin tid ble skilt ut fra hovedbruket på gnr.45 bnr. 1. Hensikten var å bygge bolig på eiendommen, men dette ble endret og det ble oppført en hytte.

Videre vil boligen være godt tilpasset kulturlandskapet og landbrukseiendommen på gnr. 45 bnr. 1. Eiendommen har direkte utsikt til og dermed lokalisering i tilknytning til driftsbygningen på gnr. 45 bnr. 1. Samtidig vil bygget også plasseres i rimelig avstand fra denne som er et vilkår i kommuneplanens bestemmelse punkt 5.12 (som da gjelder for område definert som spredd boligbygging). Det er også en god plassering i forhold til tunet og vil ikke medføre økt trafikk gjennom gårdstunet, noe som også er en forutsetning etter punkt 5.12 i kommuneplanen.



ALLTIDRETT - RETTSHJELP

Boligen vil få et annet bnr. enn hovedbruket, men dette vil tiltakshaverne løse ved en tinglyst klausul om forkjøpsrett for gnr. 45 bnr. 1 ved et eventuelt salg av eiendommen. Dette vil da forhindre at gnr. 45 bnr. 6 blir solgt til utenforstående.

På bakgrunn av denne begrunnelsen som er gitt for å gi dispensasjon i denne saken, er det heller ingen fare for eventuelle presedensvirkninger. De oppgitte grunnene for å gi dispensasjon knytter seg spesielle forhold vedrørende omsøkte eiendom og kan derfor ikke anses som generelle. En dispensasjon vil derfor ikke skape presedensvirkninger.

Vi vil til slutt fremheve et annet moment av betydning ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon. Ved å tillate oppføring av bolig på gnr. 45 bnr. 6 vil det gagne samfunnsinteressene knyttet til å sikre bosetting og videre drift av landbruksvirksomhet i området.

Vi mener derfor at de landbruksmessige hensynene som kommuneplanen punkt 5 skal ivareta ikke er av betydning i saken, noe som innebærer at det er grunnlag for å gi dispensasjon. Etter vår oppfatning blir ikke hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Med hilsen



Margit Farestveit Rimeslaatten

Jurist/rettshjelper