



Lindås kommune  
Plan- og miljøutvalet  
Kvernhusmyrane 20  
5914 ISDALSTØ

Vår referanse:  
102746/1277060

Ansvarlig advokat:  
Leif Jæger

Dato:  
17. mars 2017

## VEDRØRENDE SØKNAD OM FRADELING - GNR. 56 BNR. 15, HUNDVIN

Dette brev sendes til Plan- og miljøutvalet i forbindelse med at søknad om fradeling av tomt fra gnr. 56 bnr. 15 til fritidsformål skal behandles av utvalget i møtet den 22.3.2017.

I det følgende knyttes det kommentarer til administrasjonens saksfremstilling. Det bes også om at Plan- og miljøutvalet gjennomfører **befaring** i forbindelse av sin behandling av saken.

I saksfremstillingen heter det:

*«Området fremstår per i dag som lite privatisert. Ved endring av denne status gjennom eit delingsvedtak vil det kunne føra til auka privatisering av areal som tidlegare har vore open for ålmenta og som vil kunne få betydning for forvaltninga av dei landbruksareala som ligg rundt eigdommen.»*

*Administrasjonen kan ikkje sjå at argumenta for å frådele ei ny tomt i dette området veier opp for ulempe ei slik tomt vil få for området over tid. Fradeling av eigdommen til fritidsføremål vil og kunne skape presedens for liknande saker. Vi finn difor ikkje å kunne gjeve løyve til dispensasjon frå LNF-føremålet for opprettelse av ny grunneigedom.»*

Herfra er man ikke enig i at en fradeling vil ha betydning for allmenhetens tilgang til området. Etter friluftslovens bestemmelser vil ikke allmenheten ha ferdselsrett over det gamle tunet på tomten. Etter friluftsloven § 3 og rettspraksis så vil det gamle huset vil ha en privat sone, om enn noe redusert som følge av at huset bare er brukt til fritidsformål i nyere tid, hvor allmennheten ikke har tilgang. At arealet rundt huset fradeles endrer ikke dette. Vi kan ikke se at administrasjonen har vurdert dette.

Vi kan heller ikke se at administrasjonen har vurdert betydningen av at den gamle trondjemske postvei ligger like øst for tomten. Dette er en bedre vei for allmenheten å benytte for å komme frem til skog/friluftsområder i nærheten.

Videre så foretar ikke administrasjonen noen konkret vurdering av hvilke ulemper en fradeling av tomten vil føre til. Etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre setning er det et vilkår at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulemper. Dette innebærer at det skal fortas en konkret interesseavveining mellom de ulike hensyn som gjør seg gjeldende. Det er ikke tilstrekkelig å vise til at fradeling vil føre til ulemper. Det må angis hvilke ulemper det er tale om

og hvilken grad de vil gjøres seg gjeldende, før avveiningen foretas. Når administrasjonen ikke har gjort denne øvelsen, så etterlates betydelig tvil med henhold til om dispensasjonsvurderingen er gjort i henhold til loven.

På vegne av tiltakshaver fastholdes at det ikke er forbundet med særlige ulemper å tillate fradeling. Ikke er fradeling til hinder for allmennhetens tilgang til området, jf. over. Videre ligger tomten utenfor produktivt areal på gården (berg og skrin fastmark). En fradeling vil heller ikke hindre mulighetene for adkomst til andre deler av gården, som fortrinnsvis skjer over andre traseer.

Enn videre er aktuell bruk av området vest og sør tomten beite og grasproduksjon, hvilket innebærer liten konfliktflate mellom landbruksinteressene og ny eier av fritidseiendommen. Dyr kan enkelt holdes borte ved inngjerding av tomten.

En fradeling vil dermed ikke medføre noen vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak LNF-formålet, jf. plbl. §19-2 annet ledd første setning. Videre vil fordelene være klart større enn ulempene, jf. andre setning. Det vises til at ny eier vil ha interesse i å oppruste bygningsmassen, hvilket vil være en fordel av hensyn til kulturlandskapet på stedet. En fradeling vil også være positivt da gården, som har begrenset inntektsgrunnlag, slipper det belastende vedlikeholdet av bygningsmassen.

På bakgrunn av ovennevnte er det tiltakshavers oppfatning at det bør innvilges dispensasjon.

Hvorvidt det bør gis dispensasjon avhenger av de konkrete forholdene i saken, og det det gjøres gjeldende at det av hensyn til sakens opplysning, jf. forvaltningsloven § 17, er nødvendig at Plan- og miljøutvalet gjennomfører befaring i saken. Slik vil utvalget kunne vurdere forholdene på stedet og slik skaffe seg et bedre beslutningsgrunnlag før vedtak treffes.

Med vennlig hilsen  
Advokatfirmaet Harris



Torhild Møller Skoge  
Senioradvokat  
ts@harris.no  
906 63 524