



Lindås Kommune
Byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
25 AUG 2017	
Ark. saksnr. 17/1957	Lopenr.
Saksh.	Tilgangskode

Bergen, den 2. juni 2017
Vår ref.: 354.12060
Ansvarlig advokat: Line Gjerstad Tjelflaat

SØKNAD OM DISPENSASJON ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 19-2

HVA DET SØKES DISPENSASJON FRA
Kommuneplanens arealdel LNF-område.

HVA DET SØKES DISPENSASJON FOR
Fradeling av boligtomt og oppføring av enebolig.

BAKGRUNNEN FOR SØKNADEN

Rolf Tveit har tatt kontakt med oss for bistand til å søke fradeling av boligtomt på sin eiendom, gnr. 139, bnr. 8 i Lindås kommune.

I første omgang søkes det en ren dispensasjon for fradeling og oppføring av enebolig. Dersom dispensasjon gis, vil det bli sendt inn en formell fradelingssøknad. Etter at tomten er fradelt vil en se på hvilket hus som skal føres opp, og byggesøknad vil deretter bli sendt kommunen.

Det ligger offentlig vann- og avløp i området, og dersom dispensasjon gis vil det bli innhentet tillatelse til påkobling før tomten søkes fradelt. Vi vil samtidig sende inn avkjøringstillatelse fra fylkesvei.

Søknaden er nabovarslet, og det er ikke innkommet merknader til denne. Eier av gbnr. 139/13 er ikke nabovarslet, da hjemmelshavers navn og adresse ikke fremkom av kommunens naboliste.

BEGRUNNELSE

1. Sakens faktiske forhold

Rolf Tveit ønsker å fradele en boligtomt fra gnr. 138, bnr. 8. Den aktuelle eiendommen ligger i dag som en egen teig mellom andre tomter som er godkjent for boligbebyggelse. Etter vårt

skjønn må tomten betegnes som en resttomt, da den ligger inneklemt mellom fylkesvei 404 og andre boligtomter.

2. Rettslig vurdering

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir "vesentlig tilsidesatt". I tillegg skal det foretas en interesseavveining, hvor fordelene med tiltaket vurderes opp mot ulempene. Etter § 19-2 må "fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene".

2.1. Hensynet bak bestemmelsen

Landbruks-, natur- og friluftsliv (LNF) benyttes som arealformål for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, og/eller som skal bevares som naturområder eller områder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, men hvor det kan tillates bebyggelse som fremmer arealformålet, for eksempel bebyggelse i tilknytning til landbruksvirksomhet eller bruk av området til friluftsliv.

Som det fremkommer av flyfoto fra 2015 er omsøkte teig planert ut og gruset. Vi kan derfor ikke se at hensynet til verken natur- eller friluftsliv er fremtredende i denne saken. Heller ikke landbrukshensynet er berørt da eiendommen ikke benyttes som ledd i landbruksdrift. Det er heller ikke naturlig å benytte en inneklemt tomt som denne til landbruks-, natur- eller friluftslivformål.

I vurderingen må det også sees hen til at eiendommen ligger som en resttomt mellom andre boligtomter og fylkesveien. Området er delvis utbygget med eneboliger og tomannsboliger, og bygging vil komplimentere et allerede eksisterende boligmiljø. Den aktuelle parsellen egner seg svært godt til boligbebyggelse. Etter vår forståelse er området allerede privatisert i vesentlig grad, og ingen av de hensyn LNF-formålet skal ivareta vil bli berørt av en dispensasjon som omsøkt. Det er ikke registrert truede arter eller et særlig naturmangfold som må ivaretas i området.



Det er heller ikke registrert kulturminner her. I forbindelse med søknad om bygging på naboeiendommen, gbnr. 139/65, gjennomførte Hordaland fylkeskommune kulturhistorisk befarings i området den 03.06.16. Det ble her ikke påvist funn av automatisk fredet kulturminne eller andre kulturminner av høy verdi.

Vi vil også bemerke at kommunen i vedtak av 11.09.16 gav dispensasjon for oppføring av eneboliger på gbnr. 139/63 og 139/65. Disse eiendommen har samme arealformål som bnr. 8, og hensynet til likebehandling vil derfor tale sterkt for at kommunen også gir dispensasjon for fradeling fra bnr. 8.

Det er etter dette vår vurdering at hensynet bak LNF-formålet ikke vil bli "vesentlig tilsidesatt" ved en dispensasjon som omsøkt. Grunnvilkåret for å gi dispensasjon er derfor oppfylt, jf. § 19-2.

2.2. Interesseavveining

For tiltakshaver vil det helt klart være en fordel med omsøkte dispensasjon. Han får da mulighet til å utnytte egen eiendom til boligformål. Eiendommen som sådan er meget godt egnet for boligbebyggelse, og ligger igjen som en resttomt i et allerede etablert boligmiljø.

En dispensasjon vil ikke påføre naboene ulemper eller være i strid med de særlige hensyn som gjør seg gjeldende i LNF-området. Eiendommen er egnet for boligbebyggelse, og som vist over vil en dispensasjon ikke gi ulemper av betydning.

Med bakgrunn i ovenstående er det vår vurdering at fordelene ved en dispensasjon er "klart større enn" ulempene, jf. § 19-2.

VÅR VURDERING

Det er vår vurdering at hensynene bak LNF-formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt, og at fordelene ved dispensasjonene er klart større enn ulempene. De rettslige vilkårene for dispensasjon er derfor oppfylt, jf. § 19-2.

Dersom kommunen velger å fremme søknaden for politisk behandling, bes det om at blir orientert om en eventuell befarings. Vi ønsker da muligheten til å delta på befaringsen for å fremføre tiltakshavers begrunnelse.

Hvis det er spørsmål knyttet til søknaden eller behov for tilleggsdokumentasjon, kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen



Øistein Sandstå Jacobsen
Advokatfullmektig
E: osj@tsadv.no
M: +47 928 41 827