

Lindås kommune
Avd. byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:
17/1197

Vår ref:
Tom Andre Sivertsen

Dato:
22.09.2017

KLAGE PÅ AVSLAG OM OPPFØRING AV ENEBOLIG, GARASJE OG ANNEKS TIL BOLIGFORMÅL VED GBNR. 147/50 I LINDÅS KOMMUNE

1. Saksforhold

Arkoconsult sendte, den 03.05.2017, inn søknad om oppføring av enebolig med garasje, samt annekst til boligformål (totalt 2 boenheter), ved gbnr. 147/50 i Lindås kommune. Tiltakshaver er Nils Kristian Berge.

Samtidig med søknaden ble det søkt dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel. Kommunen avslo søknaden i Plan- og miljøutvalget den 30.08.17, se saksnr. 085/17, arkivid. 17/1197. Avslaget er hjemlet i pbl. § 19-2.

Vedtaket ble mottatt av ansvarlig søker, samt tiltakshaver, den 31.08.2017. Vi sendte inn klage den 18.09.17. Dette er innenfor klagefristen på 3 uker, jf. forvaltningsloven § 29. Kommunen godkjente samtidig utsatt frist på å begrunne klagen. Frist for supplering ble satt til 27.09.17. Vi er innenfor denne fristen.

2. Begrunnelse for klagen

2.1 Innledning/endringer på tiltaket

Vi vil først starte med å presisere at byggesøknaden, samt dispensasjonssøknaden, kanskje var noe uheldig utformet. Med dette mener vi at enkelte sentrale elementer burde vært belyst på en bedre måte. Dette vil vi forsøke å gjøre i fremstillingen nedenfor.

I tillegg ønsker tiltakshaver å gjøre en mindre endring på tiltaket for å synliggjøre at det ikke er meningen at annekset skal fungere som en egen boenhet. Slik annekset var utformet, ved å ha alle hovedfunksjoner, så måtte det regnes som en egen boenhet. Dette fremgår av plan- og bygningsloven med forskrifter.

Det har imidlertid aldri vært intensjonen at annekset skal være en egen boenhet. Formålet med annekset er å legge til rette for et gjestehus. Tiltakshaver ønsker denne løsningen da hovedhuset er prosjektert på ett plan for å tilpasse seg terrenget og for unngå å bryte horisontlinjer.

Dette medfører dog at det blir mindre plass til gjester i boligen. Tiltakshaver ønsker å flytte til Lindås fra Kvam, og ønsker å bosette seg som nabo til sin eneste datter. Store deler av slekten bor imidlertid i Hardanger og det er ønskelig å legge til rette for besøk. Vi anerkjenner at slike personlige hensyn normalt ikke skal tas hensyn til ved søknad om dispensasjon. Vi nevner det kun for å understreke poenget med annekset.

Basert på dette har vi valgt å fjerne kjøkkenet, se oppdatert plantegning, jf. bilag 1. Annekset vil da ikke lenger ha alle hovedfunksjoner. Det kan derfor ikke regnes som en egen boenhet.

Dette medfører igjen at behovet til en planprosess, jf. vedtaket, reduseres da man fjerner en potensiell boenhet som kan skape press på infrastruktur. Se mer om dette nedenfor under pkt. 2.3.

2.2 Tilknytning til VVA

Vi ønsker også i klageomgangen å belyse enkelte forhold som vi mener ikke var godt nok dekket ved første gangs innsendelse.

2.2.1 Vann og avløp

Kommunen skriver at det må «*dokumenterast at eiendomen har naudsynnte rettigheter med omsyn til påkobling til eksisterande avlaupsledning*».

Eiendommen har alle nødvendige rettigheter. Eier av den private avløpsledningen har bekreftet at gbnr. 147/50 får koble seg til. Dette er dokumentert, se bilag 2.

2.2.2 Tilkomst, avkjørsel og parkering

Kommunen skriver blant annet at det foreligger forhåndsuttale fra Statens vegvesen som tilsier at det gis tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel så lenge avkjørselen blir utbedret.

Dette vil selvsagt bli gjort. Resultatet vil være ubetinget positivt, ikke bare for tiltakshaver, men også for de øvrige brukerne av avkjørselen.

Videre skriver kommunen at det må dokumenteres at gbnr. 147/50 har rett til å nytte privat veg over 147/47. Vi legger ved skyldskiftedokumentet, se bilag 3. Vi har der markert hvor vegretten er dokumentert, se s. 2. Dersom dette ikke er godt nok er det uansett utarbeidet en ny privat avtale som kan nyttes, se bilag 4.

Konklusjonen er at eiendommen allerede har alle nødvendige forutsetninger for å kunne utnyttes til boligeiendom.

2.3 Krav til en reguleringsplan

Under dette punkt vil vi først presisere at det som det søkes dispensasjon fra, og det som det

er gitt avslag på, er byggeforbudet i LNF-områder. I LNF-områder eksisterer det ikke noe plankrav. I den kontekst vil ønsket om en planstyrt prosess være å betrakte som en «ulempe» holdt opp mot dispensasjonssøknaden, men det er hele tiden spørsmålet om dispensasjon fra LNF-formålet som er gjenstand for diskusjon.

For at dispensasjon skal kunne gis er det 2 kumulative vilkår som må være oppfylt. For det første må hensynene bak bestemmelsen (som det søkes dispensasjon fra) ikke bli «vesentlig tilsidesatt». Dernest må fordelene med en dispensasjon, være «klart større» enn ulempene. Dette fremgår av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Kommunen skriver følgende i vedtaket:

*«Administrasjonen vurderer at omsyna bak LNF-føremålet **ikkje** vert vesentleg sett til side som følgje av omsøkt tiltak. Bygging på eigedomen medfører ikkje oppstyking av landbruket og legg ikkje beslag på areal knytta til landbruksføremål»* (min understrekning).

Administrasjonen er altså enig i at tiltaket ikke tilsidesetter landbrukshensyn. Til støtte for dette har vi fått en uttalelse fra landbrukssjefen i Lindås kommune, se bilag 5. Poenget med å understreke dette er for det første å ytterligere underbygge vår argumentasjon i dispensasjonssøknaden. Dernest er det for å synliggjøre forskjellen fra vår sak og saken ved gbnr. 147/83, se mer om dette under pkt. 2.4.

Videre fremgår det av vedtaket til kommunen at det finnes mange fordeler med tiltaket. Administrasjonen skriver blant annet at en her har planlagt tiltak som vil «tilføre området kvalitetar, med godt tilpassa bygningsmasse på eigdommen».

Når det gjelder ulemper er det hovedsakelig 3 forhold som administrasjonen peker på. Alle forhold er knyttet opp mot det faktum at man ønsker en reguleringsplan. For å synliggjøre dette har vi opplistet de «ulempene» som kommunen påpeker i vedtaket:

- Planavdelinga fraråder dispensasjon (fordi de mener at det bør utarbeides en plan).
- Kommuneplanen sin arealdel er under rullering og endret arealbruk i dette området bør vurderes i en større plansammenheng (plankrav).
- Sammenligningen med saken ved gbnr. 147/83. Bakgrunnen for at de fikk avslag i den saken var at utvikling av dette området burde skje gjennom en styrt planprosess.

Basert på dette fremstår det for oss som om den **eneste ulempen** med administrasjonen finner, er at eiendommen ikke inngår i en reguleringsplan. Dette punkt ble ikke fremhevet så mye i dispensasjonssøknaden da vi valgte å fokusere på det som omhandlet LNF-formålet.

Vi vil derfor nå redegjøre for hvorfor vi mener at mangel på regulering **ikke er en ulempe** i denne saken.

Vanligvis skal en reguleringsplan sikre at bruk av arealer, bruk av bygninger og utbygging av eiendommer vurderes grundig, helhetlig og overordnet, hvor hensynet til offentlighet, samråd

og medvirkning blir ivaretatt. En plan skal sikre at bruk og utbygging skjer forsvarlig ut fra rammer som fastlegges av de folkevalgte organer.

I denne saken vil vi vise til at en plan ikke vil føre til et bedre beslutningsgrunnlag. For det første vil oppføring av en enebolig ikke påvirke andre enn de som er direkte berørt, nemlig naboer. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir her ivaretatt gjennom nabovarsling. I den sammenheng vil vi igjen poengtere at ingen naboer har uttalt seg negativt til tiltaket. Det er tvert imot mottatt brev fra to naboer, Ivar Os og Rasmus Os ved gbnr. 147/11 og 147/127, som **ønsker** bebyggelse på tomten, se bilag 6.

Vi mener at det må legges avgjørende vekt på det faktum at tiltaket ikke vil fremkalle vesentlige endringer i det bestående miljø, eller utløse behov for andre tiltak som samlet kan gi større virkninger. Det er kun snakk om oppføring av en enebolig på en tomt som er godt egnet og som ikke tilsidesetter formålet LNF. Nærliggende eiendommer er bebygde med boliger og en reguleringsplan vil ikke føre til et bedre beslutningsgrunnlag.

Avslutningsvis under dette punkt vil vi også fremheve det faktum at et krav om å utarbeide en reguleringsplan her, i realiteten medfører at tomten blir ubebyggelig. Dette begrunner vi med at området ikke er et område hvor det er aktuelt for en utbygger å starte en reguleringsprosess. Samtidig blir det en alt for omfattende prosess for en enkeltperson å starte regulering for å bebygge 1 tomt. Når hensynene bak det å ha en reguleringsplan her, i så tydelig grad, ikke blir tilsidesatt, mener vi at det bør kunne gis byggetillatelse for denne ene tomten.

2.4 Fare for presedens:

Noe som alltid henger sammen med et forvaltningsvedtak, er en vurdering om avgjørelsen skaper positiv/negativ presedens for saker som kommer inn i ettertid.

I avslagsvedtaket viser kommunen blant annet til en sak ved gbnr. 147/83 og fremhever at den ble avslått med den begrunnelse om at området bør utvikles gjennom en styrt planprosess, jf. ovenfor.

Vi mener likevel at det er store forskjeller på vår sak, og den saken ved gbnr. 147/83. Vi viser for det første til bilag 7, 8 og 9. Dette kartet og disse bildene viser at eiendommene ligger i samme området, men at de likevel ikke kan sammenlignes geografisk.

Tomten i vår sak ligger i direkte tilknytning til den allerede etablerte bebyggelsen. Gbnr. 147/83 ligger isolert og vil være helt avhengig av opparbeidelse infrastruktur etc., før den kan bebygges. Det er ikke tilfellet i vår sak. Den «ulempen» en manglende reguleringsplan representerer for gbnr. 147/83, er således vesentlig større enn det som er tilfelle i vår sak.

Gbnr. 147/50 grenser til eksisterende veg, har rettigheter i forhold til veg, vann og kloakk. I tillegg har vi fått tillatelse fra Statens vegvesen til utvidet bruk av avkjørsel, forutsatt at avkjørselen bedres. Dette vilkåret vil selvsagt bli møtt.

Basert på dette mener vi det blir feil å sammenligne disse sakene. Det ville vært mer naturlig å

sammenligne vår sak med gbnr. 147/127. Dette er en boligtomt hvor det ble gitt dispensasjon og tillatelse til bygging i 2011. Hvis man skal tale om presedens vil vi heller fremheve at denne saken, og likebehandlingsprinsippet, bør anvendes til **støtte for vår sak**.

I samme retning trekker også en annen dispensasjonssak i nærområdet. Dette gjelder gbnr. 146/47. Søknaden ble godkjent av administrasjonen 07.07.2017. Der ble det søkt dispensasjon fra LNF-spreidd.

En annen tomt, som potensielt kan sammenlignes, er gbnr. 147/84. Men denne mangler vegtilknytning. Det er videre usikkert om andre sentrale element er på plass (eksempelvis VA). Vi ser ikke at utbygging av tomten i vår sak vil medføre fare for presedens for en eventuell utbygging av gbnr. 147/84.

Poenget med det ovenfor nevnte er uansett å understreke at alle byggesaker er unike og må vurderes konkret. At man gir tillatelse i denne saken betyr ikke automatisk at man må gi tillatelse til eiendommen ved siden av. I området rundt Fosse ytre er det både gitt dispensasjoner, samt avslag i nyere tid. Dette er ikke nødvendigvis fordi det er gjort noe feil, men fordi sakene er forskjellige.

Likebehandlingsprinsippet sier at det kun er den usaklige forskjellsbehandling som ikke er lovlig. Og i denne saken mener vi at det er både rettslige og faktiske forhold, som er spesifikke for denne tomten, som støtter opp under en dispensasjon.

2.5 Fremhevelse av fordeler/ulempen

Ettersom vi mener at «ulempen» med manglende reguleringsplan ikke er tungtveiende, jf. ovenfor, finner vi at fordelene må anses å være klart større enn ulempene.

Vi fremhever følgende fordeler, slik vi ser det:

- Ferdig fradelt tomt i 1951. Den er byggeklar og det står allerede en grunnmur på eiendommen fra før.
- Boligtomten ligger i et område med andre etablerte eneboliger.
- Tomten er ikke brukt til landbruksformål. Det er også lagt ved uttale fra landbrukssjefen.
- Det er liten, eller ingen, fare for presedens.
- Prosjektet er godt tilpasset tomten og det er investert mye i arkitektur.
- Skape tilflytning og levende bygder. Dette henger også sammen med fortettingshensyn. Her har man en tomt som er mulig å bebygge i et område hvor det allerede eksisterer bebyggelse. Det er ikke snakk om en enslig tomt i et avsidesliggende LNF-område.
- Familiære hensyn. Som ovenfor nevnt er det ønskelig for tiltakshaver å flytte til Lindås for å bo i nær tilknytning til sin datter (som er nabo til gbnr. 147/50).
- Skape klyngetun. Klyngetun er en betegnelse på en tettbygd, typisk gårdsbebyggelse, hvor topografien gjorde det praktisk å legge husene på samme sted og hensiktsmessig

med teigblanding (hentet fra SNL). I denne saken er det flere eneboliger i området og gårdsdrift er ikke lenger like aktuelt. På tross av dette vil historien og utseende av et klyngetun fortsatt ha historisk preg. Ved å tillate det omsøkte tiltaket legger man til rette for en slik attraktiv fremstilling av området. Det er ikke snakk om en omfattende utbygging i et LNF-område. Dette er kun snakk om å skape en levende bygd med nære relasjoner.

3. Avslutning/konklusjon

Basert på følgende hovedpunkt mener vi at vedtaket bør omgjøres i sin helhet og at tiltaket godkjennes som omsøkt.

- Vi har endret på tiltaket ved å fjerne 1 boenhet.
- Vi mener at fordelene er klart større enn ulempene.
- I akkurat denne saken vil ikke en reguleringsplan føre til et bedre beslutningsgrunnlag.
- Det er ikke fare for presedens.

Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon vedrørende saken, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.



Arkoconsult

Fossen Senter, Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Org. nr. 997 089 782

Tom Andre Sivertsen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292
Fax: +47 56191130
Epost: tas@arkoconsult.no



arkoconsult

VEDLEGG:

- Bilag 1: Ny planløsning anneks
- Bilag 2: Avtale/erklæring rettighet VA tilkobling
- Bilag 3: Skyldskifte
- Bilag 4: Erklæring rettighet veg
- Bilag 5: Uttale fra landbrukssjefen
- Bilag 6: Uttale fra naboeiendom ved gbnr. 147/11 og 147/127
- Bilag 7: Kart
- Bilag 8: Oversiktsbilde 1
- Bilag 9: Oversiktsbilde 2