

Lindås kommune
postmottak@lindas.kommune.no

Deres referanse:
18/208-18/4600

Vår referanse:
IL503210

Ansvarlig advokat:
Paal A. Bjaarstad

Bergen, den 5. mars 2018

Sak 18/208-18/4600 – Søknad om dispensasjon fra plankravet og arealformålet

Det vises til foreløpig svar fra Lindås kommune datert 13.2.2018 hvor det bes om tilleggsdokumentasjon. Kommunen krever at det må søkes om dispensasjon fra plankravet etter kommunedelplanen punkt 3.4 og arealformålet etter kommunedelplanens arealdel.

I plan- og bygningsloven § 19-2 stilles det vilkår om at det ikke gis dispensasjon "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 er med andre ord to vilkår som må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon. For det første må dispensasjonen ikke innebære at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir "vesentlig tilsidesatt". For det andre må fordelene ved dispensasjon være "klart større" enn ulempene ved å dispensere.

1. Plankravet

Kommunedelplanen for Alverstraumen (2004-2014) punkt 3.4 bestemmer at det i området merket R i plankartet kreves godkjent reguleringsplan. Bestemmelsen henviser til kommunedelplanen punkt 3.2 hvor det fremgår at kommunen kan gjøre unntak fra dette kravet for mindre byggeområder.

På bakgrunn av at det søkes om arealoverføring og det i den forbindelse ikke skal oppføres noen form for bebyggelse vil hensynene bak plankravet på ingen måte bli berørt av tiltaket. Det bes av den grunn om at det gjøres unntak fra plankravet i denne sak.

Dersom kommunen kommer med en begrunnelse for det motsatte resultat søkes det subsidiært om dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen punkt 3.4, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Plankravet skal ivareta hensynet til en planmessig utbygging av områder, og skal ivareta behov for utbygging av infrastruktur og andre overordnede forhold som må ivaretas i områder som er under utbygging. Det skal ikke tillates tiltak som kan vanskeliggjøre en fremtidig regulering.

Tiltaket gjelder arealoverføring av et areal på 850 m². Arealet skal sammenføres med eksisterende bebygget tomt. Arealoverføringen skjer sådan til uendret bruk. Det skal etter dette ikke skje noen form

for utbygging og arealoverføringen vil således på ingen måte kunne vanskeliggjøre en eventuell fremtidig regulering av området. Hensynene bak plankravet vil etter dette på ingen måte bli tilsidesatt ved en dispensasjon, og i alle tilfelle ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Etter vår vurdering foreligger det en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Hensikten med arealoverføringen er at eiendommen gnr 134 bnr 116 har behov for økt uteareal, herunder parkering. Arealoverføringen vil av den grunn ikke påvirke eksisterende infrastruktur eller andre øvrige forhold i området.

På bakgrunn av det overnevnte er det etter vårt syn klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen punkt 3.4, jfr. plan- og bygningsloven § 19-2, og det anmodes om at det gis dispensasjon som omsøkt.

2. Arealformålet

På bakgrunn av at det søkes om arealoverføring til uendret bruk kan vi ikke se hvilke grunner som tilsier at det skal være behov for å søke dispensasjon fra arealformålet etter kommunedelplanens arealdel. Det bes av den grunn om at kommunen frafaller sitt krav om dispensasjon fra arealformålet.

Dersom kommunen kommer med en begrunnelse for det motsatte resultat søkes det subsidiært om dispensasjon fra arealformålet, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Området for tiltaket er avsatt til «bustadområde». Dette innebærer at området er ment benyttet til bebyggelse for helårsboliger. Hensynet bak bestemmelser om arealformål er å styre bruken av arealene i kommunen.

Eiendommen som arealet skal sammenføres med er fra før bebygget med en godkjent fritidsbolig. Dette påvirker imidlertid ikke bruken av det arealet som skal overføres. Arealoverføringen skal skje til uendret bruk. Det vil si at arealet ikke skal bebygges, og derav ikke brukes til noe annet enn det arealet allerede benyttes til i dag. Hensynene bak arealformålet vil etter dette på ingen måte bli tilsidesatt ved en dispensasjon, og i alle tilfelle ikke vesentlig tilsidesatt.

Etter vår vurdering foreligger det en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Hensikten med arealoverføringen er at eiendommen gnr 134 bnr 116 har behov for økt uteareal, herunder parkering. Arealoverføringen vil av den grunn ikke komme i konflikt med arealformålet.

På bakgrunn av det overnevnte er det etter vårt syn klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon fra arealformålet etter kommunedelplanens arealdel, jfr. plan- og bygningsloven § 19-2, og det anmodes om at det gis dispensasjon som omsøkt.

Med vennlig hilsen
Advokatkontoret Fløien



Ina Litleré
advokatfullmektig
direkte telefon: 980 59 550
il@floien.com