

14/2026

05-March-2014

ADVOKATFIRMAET  
**HARRIS**

90 år i 2014

Lindås kommune  
Kvernhusmyrane 20  
5914 ISDALSTØ

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
3 03. 2014	
Ark. saksnr.	Løpenr.
Saksh.	Tilgangskode

Bergen, 28. februar 2014  
Vår ref: 24053/MKS  
Ans. adv. Katrine Lillejord  
Sekretær: Anne Kjersti Haugen

**KLAGE PÅ AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FOR DELING AV TO  
NAUSTTOMTER GNR. 137 BNR. 288**

**1. INNLEDNING**

Det vises til vedtak av om avslag i ovennevnte sak den 03.02.14.

Vedtaket påklages herved på vegne av tiltakshaver Håkon Ones. Underretning om vedtaket ble mottatt 10.02.14. Klagen er således rettidig.

Bakgrunnen for klagen er at

- Vedtaket er ugyldig som følge av saksbehandlingsfeil på grunn av at tiltakshaver ikke ble gitt anledning til å komme med sine kommentarer til nabomerknadene før vedtak ble truffet jf. punkt 3 nedenfor.
- Dispensasjonsvurderingen er uriktig jf. nedenfor punkt 4.

Det anføres prinsipielt at administrasjonens vedtak må oppheves og at saken må behandle saken på ny. Subsidiært at avslaget må omgjøres.

**2. KORT OM SAKENS BAKGRUNN**

Tiltakshaver Håkon Ones er eier av eiendommen gnr. 137 bnr. 288 i Lindås kommune.

I 1997 ble det gitt tillatelse til fradeling av tre nausttomter fra eiendommen.

På vegne av tiltakshaver ble det den 17.01.14 innsendt søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om byggeforbud, plankrav og reguleringsformål, for fradeling av ytterligere to nausttomter.

Lindås kommune gav avslag på søknaden den 03.02.14.

**3. SAKSBEHANDLINGSFEIL**

Advokatfirmaet Harris DA  
Grunnlagt 1924  
Org. nr. 859 234 232 mva  
www.harris.no

Medlemmer av:  
Den Norske Advokatforening  
EuroAdvocaten

Ståle Egg Nielsen (H)  
Frode S. Halvorsen (H)  
Knut R. Nergaard  
Leif Jæger  
Christian S. Mathiassen (H)  
Stig J. Harris (H)  
Pål Magne Bakka LL M (H)  
Thomas Chr. Jamning  
Frode Risnes  
Peder Karlsson  
Tor Lars Onarheim (H)  
Olav Pedersen  
Borje L. Hoff  
Robert Neverdal (H)  
Hallgeir Riisøen  
Katrine Lillejord  
Gerd Aaland Fagerli

Øystein Ørjaseter  
Kathrine Lien Mjell  
Martin Haaland Simonsen  
Thor Hvidsten  
Christian Skoge  
Torhild Mattered Skoge  
Siv Elén Årskog Vedvik  
Martin Vincent Drange  
Camilla Meland  
Ole Bjorn Aase  
Hanne Olsen Kjellevoid  
Gunnar Lien  
Kamilla Hessevik Paulsen  
Claus Holm Isaksen  
Monica Korsvik Sætre  
Lisbeth Lovaas Gjoringbo  
Greta Skauge Garmann  
Charlotte Wickman Kvamme  
Olav Barstad Lund  
Øyvind Baldersheim  
Marleen Tengs Johansen  
Christian Jacobsen Mjell  
Silje Anita Hallem  
Jonas Engeset Gjersdal  
Ingvild Risnes Skeie

Bergen:  
Dreggsallmenningen 10/12  
Postboks 4115 Sandviken  
5835 Bergen  
Tlf: (+47) 55 30 27 00  
Faks: (+47) 55 30 27 01

Forde:  
Naustdalsvegen 1B  
Postboks 474, 6803 Forde  
Tlf: (+47) 57 83 71 00  
Faks: (+47) 57 83 71 01

Norheimsund:  
Sandvenvegen 40  
Tlf: (+47) 56 55 44 40

Sogndal:  
Parkvegen 5  
Tlf: (+47) 57 67 88 00

**ADVOCATIA**  
Deltakende advokatfirmaer:  
Oslo:  
Kvale Advokatfirma  
Bergen/Forde:  
Advokatfirmaet Harris  
Trondheim:  
Advokatfirmaet Bjerkan Stav  
Stavanger/Bryne:  
Advokatfirmaet Haver  
Kristiansand:  
Advokatfirmaet Kjær  
Tromsø:  
Advokatfirmaet Rekve, Pleyrn  
Lillehammer:  
Advokatfirmaet Thallaug  
Molde:  
Advokatfirmaet Øverbo, Gjortz



Det er et grunnleggende forvaltningsrettslig prinsipp at partene skal ha anledning til å uttale seg før det fattes vedtak jf. forvaltningsloven § 16.

Det omsøkte tiltak ble nabovarslet 17.01.14.

Merknader til nabovarslet ble mottatt ved vårt kontor henholdsvis 25.01.14 og 03.02.14.

Administrasjonen fattet sitt vedtak om avslag allerede den 03.02.14.

Tiltakshaver ble følgelig ikke gitt anledning til å komme med kommentarer til merknadene fra naboene før det ble fattet vedtak i saken.

Dette er, etter klagers oppfatning, i strid med det kontradiktoriske prinsippet i forvaltningsretten.

Særlig gjelder dette når merknadene var av betydning for behandlingen av søknaden. I nabomerknadene var det blant annet fremholdt at tiltakshaver ikke innehar de privatrettslige rettigheter som tillatelse forutsetter. Det fremgår også av administrasjonen behandling at en har lagt vekt på de innkomne merknader i vurderingen.

På denne bakgrunn burde kommunen i alle fall ha gitt tiltakshaver anledning til å komme med merknader før det ble fattet vedtak.

At tiltakshaver ikke ble gitt anledning til å kommentere nabomerknadene etterlater også tvil om hvorvidt saken var tilstrekkelig opplyst før administrasjonen fattet sitt vedtak jf. forvaltningsloven § 17.

Denne side er av den oppfatning at denne feilen har virket inn på vedtaket og at vedtaket må regnes som ugyldig.

#### **4. DISPENSASJONSVURDERINGEN ER IKKE RIKTIG**

Vurderingstemaet i denne saken er om en dispensasjon fra kommuneplanens plankrav, byggegrense mot sjø og reguleringsformål vil føre til at hensynene som ligger bak disse kravene il bli «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Hensynene bak plankravet er i første rekke å sikre at områder ikke blir utbygd før det er tilstrekkelig vurdert om de egner seg for dette formålet, både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Hensynet slår i første rekke til for eiendommer som ligger i områder som ikke er bebygd fra før. Behovet for reguleringsplan vil altså først og fremst være til stede i forbindelse med utbygging av nye områder.

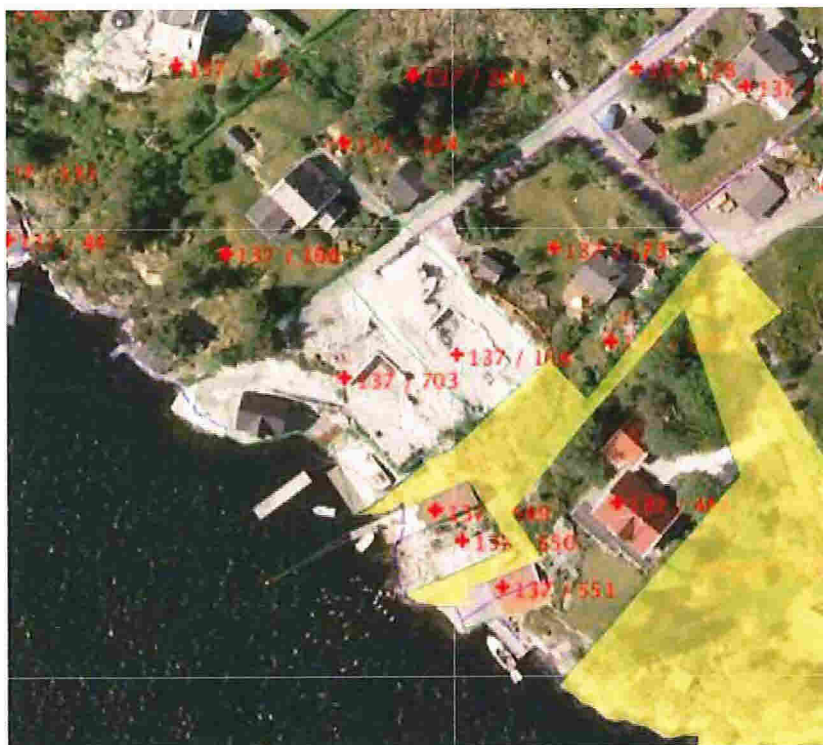
Hva gjelder sone for byggeforbud mot sjø er hovedhensynet å ivareta kvaliteter knyttet til biologisk mangfold, landskap, kulturminner, bygningsmiljø og allmenn ferdsel.

Administrasjonen har foretatt en samlet vurdering av hvorvidt det foreligger grunnlag for å dispensere fra plankravet og byggegrensen mot sjø. Fra administrasjonens begrunnelse hitsettes følgende:

Det omsøkte tiltaket ligg i eit av få område der strandsona er låg og lett tilgjengelig. Sone for byggeforbod langs sjøen er trekt langt opp på land mellom anna for å sikre at strandsona ikkje vert utan tilgjenge for ålmenta fordi kvar ledige tomt er teke i bruk til private føremål. Tilhøva til tryggleik, tilgjenge helse og miljø vert slik administrasjonen ser det, klart dårlegare dersom det vert gjeve løyve til det omsøkte tiltaket utan at alle motstridande interesser i området er vurdert i samband med utarbeide av reguleringsplan.

Samla sett meiner administrasjonen at omsynet til strandsona, generelt ålmenta sitt tilgjenge til sjø og for å sikre plass til den planlagde strandstien, bør det ikkje gjevast dispensasjon frå kravet om regulering for å etablere nye tiltak på staden.

Dette medfører, etter denne sides syn, ikke riktighet, Som det fremgår av inntatte flyfoto er området i stor grad tettbebygget med både fritids – og boligbebyggelse. I tillegg til naustrekken er det tillatt oppføring av boliger svært nær sjø.



Området er allerede privatisert og det er således ikke tale om et område som er lett tilgjengelig for allmennheten. Dette fremgår også klart av vedlagte foto av området.

At området ikke er av en slik art at det må sikres for allmennheten var også kommunens standpunkt i forbindelse med fradeling av de eksisterende nausttomtene i 1997. Her ble det blant annet fremholdt at:

Slik arealet ligg til, delvis tilrettelagt for naustbygging og inneklemt mellom to fritids- og bustadeigedomar, har det ikkje særskild interesse til allmenne friluftsføremål. Rådmannen tilrår godkjenning av søknaden.

At kommunen nå, etter ytterligere gjenbygging av strandsonen, mener at området bør sikres for allmennheten fremstår som underlig.

Når det gjelder behovet for reguleringsplan skal det bemerkes det ikke er tale om å bygge ut et nytt område. Tomtene som søkes fradelt ligger, som tidligere nevnt, innklemt mellom allerede fradelte tomter/bebyggelse. Tomtene som søkes fradelt må, etter klagers oppfatning, betraktes som resttomter.

Hertil skal det også bemerkes at tilkomst og parkering til tomtene som søkes fradelt heller ikke er uavklart jf. nedenfor punkt 4. Etter klagers syn kan ikke hensynet til tilkomst/parkering tjene som et argument for å kreve reguleringsplan.

Hva gjelder sikring av plass til strandsti skal det bemerkes at det vil være vanskelig å etablere gangsti all den tid en allerede har tillatt bebyggelse i strandsonen. En slik sti vil i så tilfelle måtte gå i bakkant av naustområdet og en dispensasjon vil ikke vanskeliggjøre en slik etablering.

Etter dette kan en ikke se at en dispensasjon vil føre til en vesentlig tilsidesettelse av hensyn bak bestemmelsene om plankrav og byggeforbud samt reguleringsformålet.

## **5. TILKOMST/PARKERING – KOMMENTARER TIL NABOMERKNADENE**

Som følge av at en ikke ble gitt anledning til å komme med kommentarer til nabomerknadene vil tiltakshaver i det følgende komme med sine kommentarer.

Det er på det rene at hovedbruket har veirett jf. vedlagte skjøte.

Det fremgår ikke av stiftelsesgrunnlaget at det gjelder noen begrensninger hva gjelder adgangen til å tildele fremtidige fradelte parseller veirett.

Kommunen må dermed, ved behandling av fradelingssøknaden, legge til grunn at tomtene som det søkes om fradeling for har veirett.

Når det gjelder biloppstillingsplass er det vist i kart vedlagt søknaden at nausttomtene vil få parkeringsplass på bnr. 288.

Det medfører ikke riktighet, slik fremholdt i merknadene fra Liv Berit Ones og Terje Dale, at det var et vilkår for fradeling av nausttomtene at de skulle få rett til biloppstillingsplass på gnr. 137 bnr. 288.

Som det fremgår av vedlagte møtebok var det et vilkår at nausttomtene enten ble sikret biloppstillingsplass på hovedbruket eller på egne tomter i nærområdet.

Som vist på kartet vedlagt søknaden har de fradelte nausttomtene mulighet for biloppstillingsplass på egne tomter i nærområdet. Vilkåret er dermed oppfylt.

Hvorvidt rettighetshaverne har blitt lovet en plass på bnr. 288 vil være et privatrettslig spørsmål som kommunen ikke skal ta stilling til jf. pbl. § 21-6.

## 6. AVSLUTNING

På bakgrunn av det som er gjennomgått ber vi om at administrasjonen opphever avslaget. Administrasjonen må etter opphevingen vurdere saken på nytt og gi dispensasjon. Subsidiært ber vi om at administrasjonen omgjør avslaget slik at dispensasjon innvilges.

Vi ber for øvrig om å bli holdt underrettet om den videre saksgang, og ber om å få tilsendt all fremtidig korrespondanse i saken.

Med vennlig hilsen  
Advokatfirmaet Harris

  
Monica Korsvik Sætre  
advokatfullmektig