



Lindås kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

Bergen, 15.02.19

## Redegjørelse for tiltak. Søknad om arealoverføring – Gnr. 99 bnr. 2 til bnr. 31

Vi viser til søknad om arealoverføring fra gnr. 99 bnr. 2. Eier av tilgrensende eiendommer på gnr. 99 bnr. 31 og 27 har inngått kjøpsavtale om parsellen med eier av bnr. 2. Arealet som skal overføres er ca. 2950 m<sup>2</sup>.

### Plangrunnlag

Arealet omfattes av to arealformål i gjeldende kommunedelplan – KDP Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden. I hovedsak er arealet avsatt til næringsformål (N2). Av det vi har fått opplyst er det et generelt plankrav i KDP pkt. 1.1. En mindre del av arealet er avsatt til LNF – område med bestemmelser om byggegrense mot sjø tilsvarende 50 meter i KDP pkt. 4.5.

### Nabovarsling

Tiltaket er nabovarslet. Det foreligger ingen merknader til tiltaket.

### Dispensasjon jf. pbl. § 19-2

Kommunen kan i henhold til plan- og bygningsloven §19-2 gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Ved behandling av dispensasjonssøknader, må det vurderes om hensynene bak den aktuelle bestemmelsen det søkes dispensasjon 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.

### Dispensasjon fra KDP pkt. 1.1 - plankrav

Det søkes om dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelse pkt. 1.1.

KDP Pkt. 1.1. har følgende ordlyd:

*«Areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1 og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-1 og 20-2 vert tillate, med mindre anna er sagt under det enkelte føremål.»*

Plankravet har sin bakgrunn i plan- og bygningsloven § 12-1 hvor det fremgår at det skal utarbeides reguleringsplan for «gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak





og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn». (Våre understrekinger).

Hovedhensynet bak plankravet er å sikre en helhetlig vurdering, utbygging og utnyttelse av et område. Det er disse hensynene som ikke skal vesentlig tilsidesettes.

Disse hensynene gjør seg i all hovedsak først gjeldende ved vesentlig utbygging, og gjør seg etter vårt syn i liten grad gjeldende ved rene arealoverføringer. En arealoverføring i dette konkrete tilfellet vil ikke forhindre en helhetlig utvikling av området, og vil praktisk sett kun utgjøre et eierskifte i grunnboken. Det søkes ikke om å bebygge området. Kommunen vil fremdeles ha mulighet til å kreve reguleringsplan på et senere tidspunkt om nødvendig, dersom dette arealet senere skal bebygges. En arealoverføring vil ikke på noen måte tilsidesette hensynet til helhetlige vurderinger og senere planlegging. Hensynene bak plankravet vil derfor etter vår vurdering ikke vesentlig tilsidesettes.

Det kan i seg selv fremme hensynene bak plankravet at det samlede arealet som er avsatt til næring har én eier, da det erfaringsmessig kan være utfordrende med regulering av områder som har flere eiere. Ved å arealoverføre og knytte arealet til bnr. 31 blir arealet som er avsatt til næring samlet. At området overføres til én eier vil gjøre det lettere å senere få til en samlet utnyttelse av området. Vi mener dette vil være en objektiv fordel ved å tillate dispensasjonen.

Arealet som skal overføres ligger tilgrensende eksisterende næringsareal på bnr. 31 og bnr. 27. Det har en naturlig sammenheng med de nevnte eiendommene, og har liten selvstendig verdi for nåværende eier. Arealet som skal overføres har også et påstående avløpsanlegg som tilhører bnr. 31. Det vil derfor være en stor fordel å kunne ha dette på egen grunn med hensyn til vedlikehold mv.

Slik vi vurderer det, vil hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra, ikke vesentlig tilsidesettes. Det er få ulemper ved tiltaket, og det er klart større fordeler enn ulemper ved å tillate arealoverføringen.

#### **Dispensasjon fra KDP pkt. 4.5. – LNF og bygge/tiltaksgrense mot sjø**

Hovedhensynene bak bestemmelsene om LNF – formålet og bestemmelsene om byggegrense mot sjø jf. pbl. §1-8 er i stor grad sammenfallende.

Hovedhensynet bak reglene er hensynet til landbruket, natur, friluftsliv, kulturmiljø, tilgjengelighet for allmennheten, samt å forhindre nedbygging av strandsonen. Det er disse hensynene som ikke i vesentlig grad skal tilsidesettes.

Slik vi vurderer tiltaket vil hensynene bak bestemmelsene ikke i vesentlig grad tilsidesettes.

Omsøkte tiltak gjelder arealoverføring og arealet som er avsatt til LNF – formål søkes ikke bebygd. Det ønskes at dette arealet står med uendret bruk, og det er ikke nødvendig med omdisponering til næringsformål for det nevnte arealet. Det arealet som er avsatt til LNF – formål har i all hovedsak markslag «bebygd» med unntak av



to mindre arealer som markslagene «innmarksbeite» og «skog». Det må påpekes at dette er små arealer. Det er opplyst at det ikke har vært jordbruksdrift på dette

arealet over lang tid, og det må antas at dette arealet og tilgrensende areal på gnr. 99 bnr. 2 ikke vil bli drevet, og heller ikke er formålstjenlig som driftsenhet.

Dersom eier av gnr. 99 bnr. 2 i en tenkt situasjon skulle ønske å ta ned skog eller ha beitedyr på arealet som skal overføres, vil i alle tilfelle ikke en arealoverføring være til hinder for dette.

Vi kan ikke se at hensynet til utøvelse av friluftsliv eller allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen på noen måte kan bli berørt av arealoverføringen.

Slik vi vurderer tiltaket, blir ikke hensynet bak bestemmelsene vesentlig tilsidesatt.

Da ulempene i dette konkrete tilfellet er små, og det etter vår vurdering er større fordeler ved tiltaket enn ulemper, ber vi om at det gis dispensasjon for tiltaket.

Dersom det mot formodning skulle være mangler ved søknaden, eller det skulle være behov for tilleggsopplysninger, ber vi om at dere tar kontakt.

Med vennlig hilsen  
Blich & Skylstad AS



Andreas Å. Skylstad  
Jurist / partner