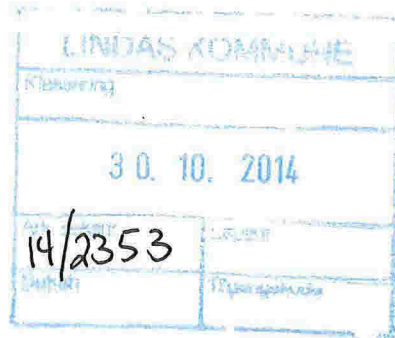


*Hæreide, Helland, Rysst & Bolstad*

MEDLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

Lindås kommune  
Rådmannen  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø



Bergen, 27.10.14

E-mail: [kah@advokatfellesskapet.com](mailto:kah@advokatfellesskapet.com)

**VEDR: SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KRAV TIL ANTALL PARKERINGS-  
PLASSER FOR EIENDOMMEN GNR. 188, BNR. 633 I LINDÅS KOMMUNE –  
REKLAMEHUSET EIGEDOMSSELSKAP ANS.**

**1. Innledning.**

Undertegnede representerer Reklamehuset Eigedomsselskap ANS og jeg viser i den sammenheng til tidligere brev til Lindås kommune, knyttet til parkeringssituasjonen for Reklamehuset Eigedomsselskap ANS, brev av 31.01.13 m/ vedlegg (vedlagt som vedlegg 1)). Tidligere innsendt søknad datert 04.11.13 utgår. Jeg viser også til brev fra Lindås kommune datert 12.11.13.

Utgangspunktet for krav til antall parkeringsplasser er vedtak i sak 092/03 hvor Reklamehuset Eigdomsselskap ANS fikk godkjent bruksendring for en del av areal som var tiltenkt parkering. Krav til antall parkeringsplasser ble i nevnte vedtak endret fra 44 til 48 plasser. På dette tidspunkt var kravet støttet ved den avtale Reklamehuset hadde med Thomassen Eiendom AS. Sistnevnte avtale er bortfalt da eiendommen ble solgt videre uten at avtalen ble en del av salget (var ikke tinglyst). Avtalen med gnr. 188/346 ligger ved brev av 31.01.13 og her er e-post korrespondansen bekreftelse på at avtale er kommet i stand.

Krav til antall parkeringsplasser er 48. Reklamehuset Eigedomsselskap ANS har i brev til Lindås kommune av 31.01.13 dokumentert 41 parkeringsplasser.

Underdekningen er 7 parkeringsplasser.

Undertegnede har på bakgrunn av underdekning på antall parkeringsplasser, sendt en rekke forespørsler til forskjellige grunneier i Knarvik, herunder også Lindås kommune, sist til Knarvik Senterforening som har svart i brev datert 13.08.13 slik vedlagt kopi viser (vedlegg 2).

**2. Lovvalg.**

De pålegg og godkjenninger som er gitt knyttet til Reklamehuset Eigedomsselskap ANS sitt bygg på gnr. 188/633 ble gitt i 2002 – 2003 og byggesaken ble behandlet etter den gamle plan- og bygningsloven fra 1985. Eventuelle tiltak og ferdigstilling av bygg skal også behandles etter bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.

Dispensasjonssøknaden er likevel et nytt tiltak og jeg legger til grunn for denne saken, at her vil den nye Plan- og Bygningsloven fra 27. juni 2008 nr. 71 gjelde. Det bemerkes i denne sammenheng at det ikke er vesentlig forskjell på de gamle og de nye regler da systemet med dispensasjon fra Plan- og Bygningslovens bestemmelser er opprettholdt og videreført i denne nye loven, dette for å skape fleksibilitet og hensiktsmessige løsninger i enkeltsaker.

Arve Hæreide  
NO 983 482 848 mva  
[ah@advokatfellesskapet.com](mailto:ah@advokatfellesskapet.com)

Kjell-A. Helland  
NO 979 273 614 mva  
[kah@advokatfellesskapet.com](mailto:kah@advokatfellesskapet.com)

Trine Birgit Rysst  
NO 974 267 950 mva  
[tbr@advokatfellesskapet.com](mailto:tbr@advokatfellesskapet.com)

Petter Rysst  
NO 993 016 411 mva  
[pt@advokatfellesskapet.com](mailto:pt@advokatfellesskapet.com)

Edmund A. Bolstad  
NO 977 279 348 mva  
[eb@advokatfellesskapet.com](mailto:eb@advokatfellesskapet.com)

### 3. Begrunnelse for søknaden.

Plan- og bygningsloven § 19-2 har slik ordlyd:

*Kommune kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene med å gi en dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler. Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø og tilgjengelighet.*

#### 3.1. utfordringer.

Det er ikke noe problem å få leie areal på naboeiendommer for å støtte krav til antall parkeringsplasser. Det som er problemet, er å få avtaler som har den nødvendige varighet i forhold til de krav som stilles. Jeg viser her til brev fra Fylkesmannen i Hordaland til Lindås kommune datert 02.05.12 om hva som kreves for tiltak på naboeiendommer.

Lindås kommune, formannskapet behandlet søknad om kjøp av tilleggsareal i møte den 23.05.13 og i rådmannens premisser heter det blant annet:

*Kommunen bør vera varsam med omsyn til kjøp og sal av kommunale eigedomar som ligg i område der det går føre reguleringsarbeid. Føresetnadene kan endra seg gjennom ein planprosess. .... Av slike grunnar bør ikkje kommunen vurdere kjøp og sal av tomtar som er råka av reguleringsarbeidet. Det vil såleis etter rådmannen si vurdering vera føremålstenleg å lata eigedomen vera urørt/udelt i sin heilskap fram til områdeplanen er vedteken.*

Søknaden omhandlet som det fremgår i brev av 31.01.13, også langtidsleie, men rådmannens innstilling og argumentasjon var den samme i forhold til dette spørsmål og vedtak ble gjort i samsvar med forslag fra rådmannen.

I svar fra Knarvik Senter sameige 1 heter det:

*På bakgrunn av utarbeidelse av ny Knarvik plan er det høgst sannsynlig at dette området ikke vil være parkeringsareal i de neste 10 årene, slik at vi ikke kan binde oss for en avtale av denne art.*

Det er den gjeldende oppfatning blant alle grunneierne i Knarvik regionen at man nå avventer en ny plan, Knarvik Sentrum Områdeplan, før man inngår noen form for avtaler som legger bånd på egen eiendom med varig virkning.

Det har etter dette ikke vært mulig for Reklamehuset Eigedomsselskap ANS å finne grunneiere som i dag har anledning til å inngå avtaler om langtidsleie av parkeringsplasser.

Side 3

### **3.2. Nærmere om begrunnelsen for søknaden.**

Det denne saken primært gjelder, er å få ordnet opp i de krav som ble stilt som vilkår for endelig godkjenning og ferdigattest for bygg oppført på gnr. 188/633 i forhold til antall parkeringsplasser. Det presiseres at uavklarte spørsmål knyttet til byggesaken, vil bli tatt opp særskilt og inngår ikke som en del av denne henvendelsen.

I sak 092/03 ble krav til antall parkeringsplasser økt fra 44 til 48 plasser i anledning godkjenning av at deler av underetasjen ble tatt i bruk til næring. Reklamehuset Eigedomsselskap ANS kan tilbakeføre dette arealet til parkeringsareal, men konsekvensene blir da at virksomheter som i dag er lokalisert i denne del av bygget, må sies opp og flytte.

Bygget vil med en slik ombygning miste minst en virksomhet og rundt 7 – 8 arbeidsplasser. Om dette blir arbeidsplasser som blir reetablert i Lindås kommune, er vanskelig å si, men med det press det i dag er mot Knarvik-regionen, er det ikke usannsynlig at arbeidsplassene forsvinner ut av kommune.

Bygg på gnr. 185/633 har en god plassering med adkomst både fra nord, fra Kvassnesvegen og fra sør mot offentlig parkeringsplass (gnr, 188/370). Jeg legger ved som illustrasjon:

Flyfoto over området - vedlegg 3

Plankart med anvisning av grenser og naboeiendommer – vedlegg 4

Naboliste for gnr. 188/633 i Lindås kommune - vedlegg 5

Eiendommen har god tilgjengelighet og det er ikke noen trafikale problemer knyttet til adkomst. Det er heller ikke noe press mot eiendommen knyttet til parkering da det er rikelig tilgang på parkering både for ansatte og for brukere av eiendommen i nær tilknytning til eiendommen, både offentlige parkeringsplasser og private parkeringsplasser (mot avgift).

### **4. Dispensasjon.**

Etter lovens ordlyd skal fordeler og ulemper vurderes opp mot hverandre når søknaden skal vurderes. En skal ikke legge skjul på at en innvilgelse av dispensasjon vil innebære en økonomisk fordel for søker. Spørsmålet om fordeler og ulemper skal likevel ikke vurderes opp mot betydning for søker, men opp mot de samfunnsmessige konsekvenser av en dispensasjon.

Av samfunnsmessige negative konsekvenser må nevnes at det vil forsvinne virksomhet fra bygget om søknaden ikke innvilges. Dette vil få direkte betydning for arbeidsplasser i kommunen og vil være en helt klar negativ konsekvens. Det er heller ingen samfunnsmessig negativ konsekvens at man reduserer krav til antall parkeringsplasser med 7 ut fra at tilgjengelighet og parkeringsforholdene i sin alminnelighet er svært gode.

Det er en samfunnsmessig positiv konsekvens at man opprettholder den aktivitet som er i bygget i dag og skaper ro rundt eiendomsforhold og de virksomheter som er etablert i bygget.

En dispensasjon i denne sak vil ikke gi noen presedens for lignede saker da dispensasjons-hensynene og vurderingene som ligger bak er knyttet konkret opp til hver enkelt sak.

Side 4

I Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) (lovforarbeidene) vedrørende dispensasjonsadgangen uttaler Bygningslovutvalget:

*2.3.14 Dispensasjon*

.....

*Den praktiske bruk av dispensasjonsreglene har etter Bygningslovutvalgets oppfatning vist at det er behov for å kunne fravike plan- og bygningslovens regelverk i enkeltsaker for å få gode og hensiktsmessige løsninger. Selv om slike avvikende løsninger går ut over regelens forutberegnelighet, tilsier hensynet til en fleksibel og effektiv byggesaksbehandling at dispensasjonsinstituttet opprettholdes.*

Hensynet bak bestemmelsen kan på bakgrunn av ovenstående ikke være å anse som vesentlig tilsidesatt selv om det dispenseres fra et pålegg som vilkår for godkjenning i denne sak.

Fordelene vil ved en dispensasjon være klart større enn ulempene, noe som også er grunnen til at man søker om dispensasjon for på den måten å få en god og hensiktsmessig løsning av saken.

Under henvisning til ovenstående anmodes om at Lindås kommune gir dispensasjon fra vilkår satt i byggesak 092/03 ved at krav til antall parkeringsplasser for Reklamehuset Eigedomsselskap ANS for gnr. 188, bnr. 633 i Lindås kommune reduseres fra 48 plasser til 41 plasser.

Det er ingen innvendinger fra søkers side at man gir en midlertidig dispensasjon som forutsetter en revisjon når Knarvik Sentrum Områdeplan er ferdigbehandlet.

**5. Nabovarsling.**

Nabovarsel er sendt ut i samsvar med vedlagt naboliste for eiendommen, jfr. vedlagt bekreftelse rekommandert sending til de berørte naboer (vedlegg 6).

Med hilsen

  
Kjell-A. Helland  
Advokat

Lindås kommune  
Rådmannen  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

Bergen, 27.10.14  
E-mail: [kah@advokatfelleskapet.com](mailto:kah@advokatfelleskapet.com)

**VEDR: SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KRAV TIL ANTALL PARKERINGS-  
PLASSER FOR EIENDOMMEN GNR. 188, BNR. 633 I LINDÅS KOMMUNE –  
REKLAMEHUSET EIGEDOMSSELSKAP ANS.**

### 1. Innledning.

Undertegnede representerer Reklamehuset Eigedomsselskap ANS og jeg viser i den sammenheng til tidligere brev til Lindås kommune, knyttet til parkeringssituasjonen for Reklamehuset Eigedomsselskap ANS, brev av 31.01.13 m/ vedlegg (vedlagt som vedlegg 1)). Tidligere innsendt søknad datert 04.11.13 utgår. Jeg viser også til brev fra Lindås kommune datert 12.11.13.

Utgangspunktet for krav til antall parkeringsplasser er vedtak i sak 092/03 hvor Reklamehuset Eigdomsselskap ANS fikk godkjent bruksendring for en del av areal som var tiltenkt parkering. Krav til antall parkeringsplasser ble i nevnte vedtak endret fra 44 til 48 plasser. På dette tidspunkt var kravet støttet ved den avtale Reklamehuset hadde med Thomassen Eiendom AS. Sistnevnte avtale er bortfalt da eiendommen ble solgt videre uten at avtalen ble en del av salget (var ikke tinglyst). Avtalen med gnr. 188/346 ligger ved brev av 31.01.13 og her er e-post korrespondansen bekreftelse på at avtale er kommet i stand.

Krav til antall parkeringsplasser er 48. Reklamehuset Eigedomsselskap ANS har i brev til Lindås kommune av 31.01.13 dokumentert 41 parkeringsplasser.

Underdekningen er 7 parkeringsplasser.

Undertegnede har på bakgrunn av underdekning på antall parkeringsplasser, sendt en rekke forespørsler til forskjellige grunneier i Knarvik, herunder også Lindås kommune, sist til Knarvik Senterforening som har svart i brev datert 13.08.13 slik vedlagt kopi viser (vedlegg 2).

### 2. Lovvalg.

De pålegg og godkjenninger som er gitt knyttet til Reklamehuset Eigedomsselskap ANS sitt bygg på gnr. 188/633 ble gitt i 2002 – 2003 og byggesaken ble behandlet etter den gamle plan- og bygningsloven fra 1985. Eventuelle tiltak og ferdigstillelse av bygg skal også behandles etter bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.

Dispensasjonssøknaden er likevel et nytt tiltak og jeg legger til grunn for denne saken, at her vil den nye Plan- og Bygningsloven fra 27. juni 2008 nr. 71 gjelde. Det bemerkes i denne sammenheng at det ikke er vesentlig forskjell på de gamle og de nye regler da systemet med dispensasjon fra Plan- og Bygningslovens bestemmelser er opprettholdt og videreført i denne nye loven, dette for å skape fleksibilitet og hensiktsmessige løsninger i enkeltsaker.

Arve Hæreide  
NO 983 482 848 mva  
[ah@advokatfelleskapet.com](mailto:ah@advokatfelleskapet.com)

Kjell-A. Helland  
NO 979 273 614 mva  
[kah@advokatfelleskapet.com](mailto:kah@advokatfelleskapet.com)

Trine Birgit Rysst  
NO 974 267 950 mva  
[tbr@advokatfelleskapet.com](mailto:tbr@advokatfelleskapet.com)

Petter Rysst  
NO 993 016 411 mva  
[pt@advokatfelleskapet.com](mailto:pt@advokatfelleskapet.com)

Edmund A. Bolstad  
NO 977 279 348 mva  
[eb@advokatfelleskapet.com](mailto:eb@advokatfelleskapet.com)

### 3. Begrunnelse for søknaden.

Plan- og bygningsloven § 19-2 har slik ordlyd:

*Kommune kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene med å gi en dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler. Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø og tilgjengelighet.*

#### 3.1. utfordringer.

Det er ikke noe problem å få leie areal på naboeiendommer for å stette krav til antall parkeringsplasser. Det som er problemet, er å få avtaler som har den nødvendige varighet i forhold til de krav som stilles. Jeg viser her til brev fra Fylkesmannen i Hordaland til Lindås kommune datert 02.05.12 om hva som kreves for tiltak på naboeiendommer.

Lindås kommune, formannskapet behandlet søknad om kjøp av tilleggsareal i møte den 23.05.13 og i rådmannens premisser heter det blant annet:

*Kommunen bør vera varsam med omsyn til kjøp og sal av kommunale eigedomar som ligg i område der det går føre reguleringsarbeid. Føresetnadene kan endra seg gjennom ein planprosess. .... Av slike grunnar bør ikkje kommunen vurdere kjøp og sal av tomtar som er råka av reguleringsarbeidet. Det vil såleis etter rådmannen si vurdering vera føremålstenleg å lata eigedomen vera urørt/udelt i sin heilskap fram til områdeplanen er vedteken.*

Søknaden omhandlet som det fremgår i brev av 31.01.13, også langtidsleie, men rådmannens innstilling og argumentasjon var den samme i forhold til dette spørsmål og vedtak ble gjort i samsvar med forslag fra rådmannen.

I svar fra Knarvik Senter sameige 1 heter det:

*På bakgrunn av utarbeidelse av ny Knarvik plan er det høgst sannsynlig at dette området ikke vil være parkeringsareal i de neste 10 årene, slik at vi ikke kan binde oss for en avtale av denne art.*

Det er den gjeldende oppfatning blant alle grunneierne i Knarvik regionen at man nå avventer en ny plan, Knarvik Sentrum Områdeplan, før man inngår noen form for avtaler som legger bånd på egen eiendom med varig virkning.

Det har etter dette ikke vært mulig for Reklamehuset Eigedomsselskap ANS å finne grunneiere som i dag har anledning til å inngå avtaler om langtidsleie av parkeringsplasser.

Side 3

### **3.2. Nærmere om begrunnelsen for søknaden.**

Det denne saken primært gjelder, er å få ordnet opp i de krav som ble stilt som vilkår for endelig godkjenning og ferdigattest for bygg oppført på gnr. 188/633 i forhold til antall parkeringsplasser. Det presiseres at uavklarte spørsmål knyttet til byggesaken, vil bli tatt opp særskilt og inngår ikke som en del av denne henvendelsen.

I sak 092/03 ble krav til antall parkeringsplasser økt fra 44 til 48 plasser i anledning godkjenning av at deler av underetasjen ble tatt i bruk til næring. Reklamehuset Eigedomsselskap ANS kan tilbakeføre dette arealet til parkeringsareal, men konsekvensene blir da at virksomheter som i dag er lokalisert i denne del av bygget, må sies opp og flytte.

Bygget vil med en slik ombygning miste minst en virksomhet og rundt 7 – 8 arbeidsplasser. Om dette blir arbeidsplasser som blir reetablert i Lindås kommune, er vanskelig å si, men med det press det i dag er mot Knarvik-regionen, er det ikke usannsynlig at arbeidsplassene forsvinner ut av kommune.

Bygg på gnr. 185/633 har en god plassering med adkomst både fra nord, fra Kvassnesvegen og fra sør mot offentlig parkeringsplass (gnr, 188/370). Jeg legger ved som illustrasjon:

Flyfoto over området - vedlegg 3

Plankart med anvisning av grenser og naboeiendommer – vedlegg 4

Naboliste for gnr. 188/633 i Lindås kommune - vedlegg 5

Eiendommen har god tilgjengelighet og det er ikke noen trafikale problemer knyttet til adkomst. Det er heller ikke noe press mot eiendommen knyttet til parkering da det er rikelig tilgang på parkering både for ansatte og for brukere av eiendommen i nær tilknytning til eiendommen, både offentlige parkeringsplasser og private parkeringsplasser (mot avgift).

### **4. Dispensasjon.**

Etter lovens ordlyd skal fordeler og ulemper vurderes opp mot hverandre når søknaden skal vurderes. En skal ikke legge skjul på at en innvilgelse av dispensasjon vil innebære en økonomisk fordel for søker. Spørsmålet om fordeler og ulemper skal likevel ikke vurderes opp mot betydning for søker, men opp mot de samfunnsmessige konsekvenser av en dispensasjon.

Av samfunnsmessige negative konsekvenser må nevnes at det vil forsvinne virksomhet fra bygget om søknaden ikke innvilges. Dette vil få direkte betydning for arbeidsplasser i kommunen og vil være en helt klar negativ konsekvens. Det er heller ingen samfunnsmessig negativ konsekvens at man reduserer krav til antall parkeringsplasser med 7 ut fra at tilgjengelighet og parkeringsforholdene i sin alminnelighet er svært gode.

Det er en samfunnsmessig positiv konsekvens at man opprettholder den aktivitet som er i bygget i dag og skaper ro rundt eiendomsforhold og de virksomheter som er etablert i bygget.

En dispensasjon i denne sak vil ikke gi noen presedens for lignede saker da dispensasjons-hensynene og vurderingene som ligger bak er knyttet konkret opp til hver enkelt sak.

Side 4

I Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) (lovforarbeidene) vedrørende dispensasjonsadgangen uttaler Bygningslovutvalget:

*2.3.14 Dispensasjon*  
.....

*Den praktiske bruk av dispensasjonsreglene har etter Bygningslovutvalgets oppfatning vist at det er behov for å kunne fravike plan- og bygningslovens regelverk i enkeltsaker for å få gode og hensiktsmessige løsninger. Selv om slike avvikende løsninger går ut over regelens forutberegnelighet, tilsier hensynet til en fleksibel og effektiv byggesaksbehandling at dispensasjonsinstituttet opprettholdes.*

Hensynet bak bestemmelsen kan på bakgrunn av ovenstående ikke være å anse som vesentlig tilsidesatt selv om det dispenseres fra et pålegg som vilkår for godkjenning i denne sak.

Fordelene vil ved en dispensasjon være klart større enn ulempene, noe som også er grunnen til at man søker om dispensasjon for på den måten å få en god og hensiktsmessig løsning av saken.

Under henvisning til ovenstående anmodes om at Lindås kommune gir dispensasjon fra vilkår satt i byggesak 092/03 ved at krav til antall parkeringsplasser for Reklamehuset Eigedomsselskap ANS for gnr. 188, bnr. 633 i Lindås kommune reduseres fra 48 plasser til 41 plasser.

Det er ingen innvendinger fra søkers side at man gir en midlertidig dispensasjon som forutsetter en revisjon når Knarvik Sentrum Områdeplan er ferdigbehandlet.

**5. Nabovarsling.**

Nabovarsel er sendt ut i samsvar med vedlagt naboliste for eiendommen, jfr. vedlagt bekreftelse rekommandert sending til de berørte naboer (vedlegg 6).

Med hilsen

  
Kjell-A. Helland  
Advokat

Kopi: Reklamehuset Eigedomsselskap ANS, Kvassnesvegen 44, 5914 Isdalstø