



Lindås kommune
Avd. byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

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

Deres ref:

Vår ref:
Tom Andre Sivertsen

Dato:
03.12.2013

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for gbnr. 193/2, 193/15 og 193/9 i Lindås kommune.

Saksforhold

I forbindelse med søknad om tiltak må det søkes dispensasjon. Tiltaket består i oppgradering av gangvei til kjørevei. Veien som omsøkes fungerer som tilkomstvei til hyttene ved gbnr. 193/15 og 193/9. Veien er ca. 200 meter. Inne på hver hyttetomt legges det opp til enkel parkering.

Veien har vært gjenstand for en tvist mellom eier av gbnr. 193/2, og de tre hyttetomtene som er skilt fra denne eiendommen (193/15, 193/9, 193/16/13). Hytteeierne mente at "*tida og tilhøva*" tilsa at veien måtte oppgraderes til kjørevei. Eier ved gbnr. 193/2 motsatte seg dette. Saken ble fremmet for jordskifteretten som gav hytteeierne medhold. Vedtaket derfra er senere blitt gjort rettskraftig. Etter dette er de privatrettslige forutsetningene for søknaden til stede. Vedtaket fra jordskifteretten, samt jordskifteoverretten er vedlagt søknad om tillatelse til tiltak.

Eiendommene som veitraseen går over er regulert til LNF i kommuneplanens arealdel. For å få tillatelse til tiltak kreves det at det søkes om dispensasjon.

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "*vesentlig tilsidesatt*". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være "*klart større*" enn ulempene. Vilkårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "*det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene*", jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunner for å gi dispensasjon

Formålet med å regulere til LNF er å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk,

Firma:
Arkiconsult AS

Forretningsadresse:
Fossen Senter

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org. Nr: 997 089 782

natur og friluftsområdene. Videre er tanken at man, ved å sette restriksjoner på å bygge til andre formål, ivaretar allmennhetens tilgang til nevnte områder.

I denne saken fremhever vi først at eiendommen gbnr. 193/2, ikke lenger kan regnes som en landbrukseiendom. Dette er også poengtert i vedtaket til jordskifteretten. Den driften som er på eiendommen i dag er ikke inntektsgivende og må regnes som hobby. Med dette i tankene vil vi hevde at oppgradering av veien ikke tilsetter hensyn som ligger til grunn for å ivareta landbruksnæringen. Oppgraderingen får ingen negative konsekvenser for eiendommen som en landbrukseiendom. Vi vil tvert i mot hevde at veien, på lang sikt, kan bidra til økt utnyttelse av tomten i landbruksøyemed. Dersom det på et senere tidspunkt skulle bli aktuelt med stell av beite, evt. ta ut ved av den skogen som er på eiendommen, vil det helt klart være fordelaktig med en kjørevei. I denne kontekst vil tiltaket, etter vår oppfatning, støtte opp om hensynene bak LNF-formålet.

Når det gjelder utformingen av veien vil denne bli tilpasset slik at den passer best mulig inn i terrenget. Den vil bli gruset og skal bære preg av å være en "gårdsvei" med minst mulig terrenginngrep. Det vil bli et minimalt inngrep, noe som taler for at det bør gis dispensasjon.

Av fordeler kan vi nevne at tiltaket vil gjøre tilkomsten betydelig enklere for hytteeierne. Dette kan ha noe å si både for bruksverdien og markedsverdien til tomtene. Videre blir det lettere å ta frem varer o.l. Dette gjør seg kanskje spesielt gjeldende ettersom eierne begynner å bli eldre og således er mer avhengig av å kunne kjøre helt frem til eiendommen. Det fremgår av NOU 2005: 12 på s. 269 at fysiske forhold ved søkerens person i praksis kan vektlegges i en dispensasjonsvurdering.

Dersom det ikke gis dispensasjon vil hyttetomtene, som jordskifteoverretten presiserer, ha en utjenerlig veitilkomst. Vi vil her henvise til et utdrag fra jordskifteoverretten:

"Hyttene benyttes aktivt og det vil også være en utjenerlig situasjon at hyttene ikke har veg med hensyn på transport i forbindelse med tyngre vedlikehold og for generell atkomst til og fra hyttene...Det er ikke uvanlig at en må gå noen hundre meter frem til hytte, jf. også den rettspraksis som ankende part har lagt frem, men samfunnet utvikler seg slik at det blir stadig stilt større krav om veg frem til fritidseiendommer. Hyttene i denne saken har en relativ høy standard og det har vært en forventning fra partenes side om veg helt frem, med utgangspunkt i de tinglyste rettighetene".

Det er snakk om en gruset vei frem til to hyttetomter. Det er med andre ord snakk om en begrenset bruk. Å ha muligheten til å frakte større materialer når hyttene trenger vedlikehold er et moment som taler for dispensasjon. Ved å opprettholde hyttenes gode standard heves helhetsinntrykket som området gir.

Oppsummeringsvis ønsker vi å fremheve følgende:

- Veien plasseres ikke i et område som er brukt som turområde.
- Det vil ikke medføre økt privatisering da veien uansett benyttes som tilkomstvei til hyttene i dag.

- Oppgraderingen vil kun gjøre tilkomsten lettere for hytteeierne. Tiltaket vil ikke få noen negative konsekvenser for eier av gbnr. 193/2, som fremholdt av jordskifteoverretten.
- Det er en relativt kort strekning og den vil heller ikke være synlig for andre enn de som bruker den.
- En dispensasjon vil ikke medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruken i området.
- Dispensasjon vil heller ikke forringe den avkastning evt. landbrukseiendommer kan gi, da særlig gbnr. 193/2. Som ovenfor nevnt mener vi tvert i mot at en oppgradering av veien kan medføre potensielt fremtidige inntjeningsmuligheter. I den kontekst støtter tiltaket LNF-formålet.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at hensynene bak LNF-formålet ikke blir "vesentlig tilsidesatt". Videre finner vi at fordelene er "klart større" enn ulempene. Vilåårene for dispensasjon er oppfylt.

Konklusjon: Dispensasjon bør gis.

Med vennlig hilsen/Best Regards


Fossen Senter, Postboks 103
5291, Valestrandsfossen
Org. Nr.: 997 089 782
Tom Andre Svendsen
Jurist, Byggesak

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



Arkoconsult AS
Postboks 103, Fossen Senter
5291 Valestrandsfossen | NORWAY | www.arkoconsult.no