

Lindås kommune  
Byggesaksavdeling  
Kvernhusmyrane  
5914 Isdalstø

<b>LINDÅS KOMMUNE</b>	
Klassering	
10.07.2015	
Art. vedtak:	Leier
14/7950	
Saksnr.	Tilgangskode

Ikenberget, 10.07.2016

### **Klage på vedtak i sak 088/15 i Plan- og Miljø utvalget i Lindås kommune.**

Kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven kan påklages til fylkesmannen av part eller andre med rettslig klageinteresse, jfr. forvaltningsloven kap VI.

Underretning og vedtaket kom frem til jeg først dato 20.06.2015, skrivet er dato satt 18.06.2015 det p.g.a utenlandsopphold. Hvis klageinstans er av den formening at klagefristen er oversittet, vil jeg hevde at det skal gies grunnlag for oppreisning for oversittelse av klagefristen, jfr. fvl § 31.

Jeg klager herved på vedtak i sak 088/15 i Plan- og Miljøutvalget i Lindås kommune

Påstand: Vedtak i sak 088/15 blir erklært ugyldig av fylkesmann i Hordaland.

### **Vedtak gjort i møte:**

Plan- og miljøutvalet har vore på synfaring. Tomten ligg som siste tomt i eit allereie eksisterande bustadfelt, og tomten kan nyttast til bustadføremaal. Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon frå Reguleringsplanen sin bestemmelse avsnitt A avsnitt 1, på følgende vilkår: Utnyttingsgrad er 0,30 BYA. Det kan kun byggast ein bustad. Bygget kan kun være i to høgder, inklusiv underetasje.

*Lovtekst; § 19-2. Dispensasjonsvedtaket*

*Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser 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 ved å gi 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, sikkerhet og tilgjengelighet.*

*Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.*

I søknaden fra søker står det følgende;

Det søkes dispensasjon fra ordlyden «slik det er synt i illustrasjonsplanen». Det søkes om dispensasjon til å få plassere bustadbygg som vist på innsendt søknad. Søknad gjeldt og dispensasjon fra fastsatt utnyttingsgrad dersom kommunen finner at den ikke er satt til  $U=0,35$ .

Jeg viser til vedtaket og kan ikke se at Plan- og Miljøutvalget har behandlet hel søknadsteksten og regner med at plasseringa av eventuelle bygg ikke er behandlet. Hvis klagebehandler mener at dette punktet er behandlet, krever jeg usatt klagefrist fra det tidspunktet jeg blir gjort oppmerksom på at klagebehandler mener at punkt er behandlet.

Jeg vil da sende inn argumentasjon/klage på byggplassering da det forholdet er usikkert i behandlingen.

**Etter en samlet vurdering vil jeg komme med følgende påstand:**

Ulempene er klart større enn fordelene, søker argumentasjon rundt areal er feil fremstilt og gir der med større ulemper for nærmiljøet og naboer enn fordeler. Det gir ikke mindre press i området da det alt ligger store områder klar for utbygging og ubebygde tomter i umiddelbar nærhet.

Jeg kan ikke se at Plan- og miljøutvalget har gjort et vedtak som oppfyller loven bokstav. Jeg kan ikke i vedtaket se at utvalget har vurdert eller vist til at fordelene ved å gi dispensasjon må være, eller er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet er heller ikke slik jeg kan se det tatt med i vedtaket. I lovteksten står det «skal det legges særlig vekt på konsekvensen av dispensasjon, noe som mangler fullstendig i vedtaket.

Det gjøres også oppmerksom på at Plan- og Miljøutvalget tidligere har avslått bygging på dette arealet, jfr sakspapirer i sakens anledning, vedlagt sakspapir til politisk behandling.

Med bakgrunn i utgreiing fra jeg og samlet vurdering ber jeg om at dispensasjonsvedtaket blir kjent ugyldig.

Grunngiving på til klagen:

Til vedtaket.

Området som i vedtaket blir nemt som siste tomt i bustadfeltet er ikke vist på reguleringsplan som en egen tomt. Området er satt av med same farge som tomter i området i reguleringsplan, men er ikke inntegnet som egen tomt med grenser og innplassert med husangivelse slik andre tomter er i området, jfr reguleringsplan XXXX.

Vedtaket sier også et dette er siste tomt noe som er feil, da den ikke oppfyller same krav som andre tomter som er regulert inn. I tillegg er det flere områder i reg.plan som har same status som dette området som ikke er tomter.

Når området skulle deles fra hoved gnr/bnr, som disse områdene har, er det ikke gjort med den saksbehandlingen som krever informasjon til naboer også med opplysninger om klage muligheter.

*Søker argument i søknaden:*

*Bygging av boligbygg på eiendommen gjev bedre utnytting innenfor etablerte felt og reduserer press på å ta i bruk urørt natur til bolig.*

Argument mot dispensasjon:

Det er en argumentasjon som må påpekes å være svert vag. Innen for en avstand på ca. 2 km er det planlagt områder med bustadbygging med flere ti-talls tomter, i umiddelbar nærhet ligger det to ubebygde tomter, så det kan ikke være et bærende argument for å godkjenne dispensasjon. I Alversund krins er det regulert mellom 400-500 boenheter(Hilland, Haghaugen, Vindkallen, ved Alversund skule, Isdalstø osv) så her er godt med bygge land i nærområdet. Slik at dispensasjon støtter ikke påstanden til søker om press på å ta i bruk urørt natur da alt store områder er regulert til boligformå.

Dispensasjon kan derfor ikke sies å oppfyll lovkravet om at fordelene skal være større en ulempene ved å gi dispensasjon

*Søker argument i søknaden:*

*Bygging av boligbygg på eiendommen utnytter allerede etablert infrastruktur og reduserer dermed behovet for opparbeiding av ny infrastruktur med de meiliøbelastninger som følger med det.*

Argument mot dispensasjon:

Henviser til argumentasjon i overnemte kapittel. Da det ikke er noe press på å bygge ut urørt natur. Dispensasjon argumentet her er bare til ulemper for nærområdet, når det gjelder argumentet om slippe behovet for ny infrastruktur.



*Søker argument i søknaden:*

*Årsaken til at det ikke er regulert inn bebyggelse på tomten er at eier av eiendommen på det tidspunkt reguleringsplanen ble utarbeidet ikke ønsket å regulere inn bolig.*

Argument mot dispensasjon:

Dette er et argument for dispensasjon som ikke er fakta basert eller dokumentert at dette var årsaken til at det i sin tid ikke ble regulert inn boliger. Dette vil i så tilfelle gjelde all rest areal som er eigd fortsatt av forrige eier(Lindås tomteselskap) innenfor gjelden reg.plan.

Argumentet kan derfor ikke sies å oppfylle lovens bokstav om at dispensasjon skal kun gies i de tilfellene der fordelene er større en ulempene ved å gi dispensasjon. En slik tolking av plan vil gi klart større ulemper en fordeler for hel nærområdet.

*Søker argument i søknaden:*

*Nåværende eier av naboeiendom (den eiendom som denne eiendommen er skilt ut fra) kjøpte eiendommen med klausul om at det skulle skilles fra en tomt for bygging av boligbygg.*

Argument mot dispensasjon:

Privatsrettslige avtaler (klausul) er ikke et argument for å gi dispensasjon, slik klausuler har aldri vært underbyggende for å gi dispensasjoner fra gjelder reg.planer. Slike klausuler er i en dispensasjon sak en nullitet.

*Søker argument i søknaden:*

*Dispensasjonen medfører ikke at hensynet bak bestemmelsen det dispensereres fra blir vesentlig tilsidesatt.*

Argument mot dispensasjon:

Gjelden reg.plan ble vedtatt i begynnelsen på 70 tallet og bestemmelsene i reg.plan la opptil store tomter og luft mellom boligene. Det har ikke vært et ønske eller søkt om rullering av gjelden plan for å fortette området. I den tid det ikke har vært fremmet slik sak, selv om plan har vært revidert 15.04.9913.06.0, 0 så vil en dispersjon sette hensynet bak bestemmelsen i reguleringsplan og føresegner medføre at hensynet som gjelder nabolag og nærmiljø vil bli vesentlig tilsidesatt. Hadde fortetting vært et team burde det vært tatt opp på daværende tidspunkt, og ikke i en dispensasjonsøknad. Temaet om fortetting ble heller ikke tatt opp av Lindås kommune ved disse revisjonene, som omhandlet helt andre ting.

I reg. føresegnene sitt punkt Byggområdet bustad står det følgende Arealet skal byggjast ut med bustadhus «slik det er synt i illustrasjonsplanen», dette er skrevet for at hensynet til de som skulle etablere seg på dette tidspunktet og de som har kjøpt bustad i området skulle få et forutsigbart bomiljø og nærmiljø.

*Søker argument i søknaden:*

*En dispensasjon har ikke negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.*

Søker har ikke i sin søknad drøftet konsekvenser verken for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Slik jeg ser det må det ha vært en vanskelig og om en ikke umulig oppgave for utvalget å vurdere dispensasjonsøknaden på disse vesentlige punktene i loven, når ikke søker har vurdert og dokumentert dette i sin søknad.. Jeg har ikke funnet noe utgreiing som støtter lovens bokstav for å gi dispensasjon på disse punktene. Dette kan være grunn til at utvalget i sin vedtakstekst ikke har tatt med noe om disse punktene.

*Søker argument i søknaden:*

*Bygging av boligbygg vil ruste opp et areal som i dag ikke blir nyttet eller stelt.*

Det at det ligger areal som ikke blir nyttet er ikke slik jeg ser det et bærende argument i denne saken. Det vil ved gjennomgang finnes langt større areal som ligger unyttet i gjeldene plan. Når søker i samme setting også tar i «eller» stelt, så virker det som om det at et areal har naturlig utvikling av vegetasjon og ikke er brukt til boligformål, så er det en grunn for å gi dispensasjon. Dette argumentet kunne under visse tilfeller være et argument for en fordel. Men når jeg her ved flere anledninger har forsøkt å få kjøpe arealet for å sammenføye det med eget areal, så kan argumentet med «stelt» areal nærmest kalles nullitet i saken. For øvrig skyldes det å påpeke at det er det de delene av arealet som søker hele tiden har hatt hand om som til enhver tid ikke har vært stelt. Mens det arealet som er føyd sammen med søkers areal ved fradelinga har vært stelt over flere år helt tilbake fra byggingen startet i området.

Ikenberget 10.07.15

Med vennlig hilsen

Bjørn-Arne Mo

Ikenberget 45

5911 Alversund