



HAMMERVOLL ◊ PIND

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Vår referanse: 6769 - NK
Ansvarlig advokat: Nina Kibsgaard
Dokumentnummer: 32416

E-post: postmottak@lindas.kommune.no

Bergen, den 21.08.2017

SAK 17/82 - GNR. 138 BNR. 4 LINDÅS KOMMUNE- MERKNADER TIL KLAGEBEHANDLING

1 INNLEDNING

Hammervoll Pind AS representerer tiltakshaver, F.G Eiendom AS. Etter avslag på søknad om dispensasjon, påklaget tiltakshaver vedtaket. Kommunen omgjorde den 27.6.17 eget vedtak og innvilget søknad om dispensasjon for oppføring av naust. Fylkesmannen i Hordaland påklaget vedtaket den 4.7.17. Vi vil i det følgende kommentere de påklagede forhold.

2 BYGGEGRENSE

1.1 Bakgrunn

Fylkesmannen hevder at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8, ettersom det ikke er vist byggegrense i reguleringsplanen. Av pbl. § 1-8 følger det at forbud mot tiltak i 100-metersgrensen mot sjø gjelder med mindre det er fastsatt en annen byggegrense i reguleringsplan eller kommuneplan.

Det har vært omdiskutert hvorvidt byggeforbudet også gjelder for reguleringsplaner vedtatt før bestemmelsen i pbl. § 1-8 ble vedtatt. Dette ble nylig bekreftet gjennom Energi- og miljøkomiteens behandling på Stortinget. I etterfølgende tolkningsuttalelse fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet den 8.3. 2017 ble det formidlet at «byggeforbudet i 100-meters beltet langs sjøen vil gjelde for byggeområder avsatt i tidligere vedtatte planer, dersom det ikke er fastsatt byggegrense».

1.2 Søknad om dispensasjon

Med bakgrunn i ovennevnte søkes det derfor om dispensasjon fra pbl. § 1-8 (byggeforbudet i 100-meters beltet) i medhold av pbl. § 19-2 for oppføring av naustene.

Det første kravet i pbl. § 19-2 er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir «vesentlig» tilsidesatt. Ordlyden i «vesentlig» krever at skadevirkninger/konsekvenser ved dispensasjonen må være betydelige sett i forhold til de hensynene bestemmelsen er ment å ivareta.

Hensynet bak tiltaksforbudet i pbl. § 1-8 er å forhindre uheldig nedbygging av strandsonen. Det skal i en slik vurdering tas hensyn til «natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser», jf. § 1-8.

OSLO / BERGEN / HALDEN / STAVANGER



Området er regulert til naustformål på land og maritime formål i sjø i en rettsgyldig reguleringsplan. Kommunens ønsker og planer for området således fastsatt, samt at det nylig er bygget flere naust til dette formålet på nærliggende eiendommer i nord og sør. Det er således ikke tale om ny arealbruk slik Fylkesmannen feilaktig anfører i sin klage. Reguleringsplanen er eldre enn både pbl. § 1-8 og de nye tolkninger om krav til byggegrenser i eldre reguleringsplaner. Reguleringsplanen ble av ukjente årsaker ikke tilpasset til tolkningsendringen i regelverket. Dette medfører at tiltakshaver blir satt i en urimelig stilling, da naust plutselig ikke kunne bygges uten dispensasjon fra § 1-8. Et naust, som skal benyttes til oppbevaring av båt- og fiskeutstyr, må bygges i strandsonen for å tjene sitt formål. En dispensasjon fra pbl. § 1-8 vil for dette tiltaket medføre en realisering av den ønskede utbyggingen - fastsatt av kommunen – og vil være i tråd med reguleringsplanens formål. De omsøkte tiltakene er gjennom planprosessen grundig vurdert og medfører ingen tilfeldig og uheldig nedbygging av strandsonen.

Plasseringen og utforming av naustene er tilpasset landskapet og omgivelsene. Arealet som naustene skal plasseres på er allerede utsprengt for lang tid tilbake, og utbyggingen vil gi området et estetisk løft sammenlignet med nåværende uttrykk. Den tradisjonelle utformingen av naustene bidrar også til et helhetlig naustlandskap i området. Verken hensynet til allmenne interesser eller friluftsliv vil tilsidesettes som følge av dispensasjonen.

Samlet sett vil hensynet bak tiltaksforbudet i pbl. § 1-8 ikke «vesentlig» tilsidesettes som følge av dispensasjonen.

Fordelene ved dispensasjon fra byggeforbudet må også være «klart» større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2. Bestemmelsen sikter til den interesseavveining som kommunen skal foreta.

Ulempene ved å dispensere er små. Dispensasjonen bryter ikke med kommunens fastsatte arealutnyttelse for området. Området er allerede bebygd med naust og andre bygninger. De omsøkte naustene bidrar til å fortette og utvikle området i tråd med kommunens ønsker og eksisterende bruk. Dispensasjonen bidrar på denne måten til å realisere ønsket utvikling for området. Fordeler ved dispensasjonen er også at tiltakshaver, som grunnet praksisendringen vedr. byggegrense er satt i en urimelig situasjon, ikke lider store økonomiske tap. En annen åpenbar fordel er at området vil få et estetisk løft som følge av utbyggingen sammenlignet med dagens situasjon, og landskapet får et bedre, helhetlig uttrykk.

Fordelene ved dispensasjonen er «klart» større enn ulempene. Det er derfor rettslig grunnlag etter pbl. § 19-2 for å innvilge dispensasjonen, og vi anmoder kommunen om å innvilge dispensasjon fra byggegrensen i pbl. § 1-8.

2 KRAV TIL UTBYGGINGSPLAN

2.1 Bakgrunn

Fylkesmannen påpeker i sin klage at det ikke er søkt om dispensasjon for plankrav iht. pbl. § 12-1.

I reguleringsplanens bestemmelser pkt. § 1.2.1 heter det at arealbruken skal fastsettes i «utbyggingsplan», jf. pbl. § 28-2. Reguleringsplanen henviser til bestemmelser i den opphevede plan- og bygningsloven. Etter dagens regelverk eksisterer ikke begrepet «utbyggingsplan/ bebyggelsesplan». Kommunal- og moderniseringsdepartementet har imidlertid – uten nærmere begrunnelse - lagt til grunn



at krav om «bebyggelsesplan» etter ikrafttreden av ny lov skal leses som krav om detaljregulering. Det er allerede innsendt plan for utbygging av området, men som Fylkesmannen ikke aksepterer som oppfyllelse av pkt. § 1.2.1.

2.2 Søknad om dispensasjon

Med bakgrunn i overnevnte søkes det derfor om dispensasjon etter pbl. § 19-2 fra reguleringsplanen pkt. 1.2.1 og kravet om «utbyggingsplan».

Hensynene bak bestemmelsen i § 1.2.1 om «utbyggingsplan» anses primært å være kommunens ønske om en kontrollert og helhetlig utbygging av området. Det er imidlertid en klar hovedregel i planretten at det ikke skal utarbeides en plan uten at det foreligger et reelt behov for å avklare forhold nettopp gjennom plan. I dag ligger nausttomtene regulert i en rettskraftig detaljreguleringsplan. Kommunen har tidligere innvilget dispensasjon for naust på naboeiendom. Arealformålet for arealet er fastsatt. Søknaden er i tråd med dette. Øvrige detaljer knyttet til utbygging av naust avklares gjennom dispensasjonen og rammesøknaden. Disse detaljene, herunder om det tillates nye tiltak i området, er underlagt kommunens avgjørelsesmyndighet. Ved behov kan kommunen regulere dette gjennom vilkår i dispensasjon eller planendring. Det foreligger således ikke behov for å utarbeide ytterligere en detaljreguleringsplan for to naust.

For de tilfeller der krav om reguleringsplan ikke er hensiktsmessig, vil hensynene bak plankravet sjelden tilsidesettes «vesentlig» ved en dispensasjon, jf. pbl. § 19-2.

Samlet sett kan hensynet bak bestemmelsen i § 1.2.1 ikke anses å settes «vesentlig» til side som følge av dispensasjonen.

Ulempene ved dispensasjonen er små. Fylkesmannen hever at dispensasjonen kan medføre presedens, og at det er fare for at nye bygninger oppføres i området. Enhver dispensasjon skal vurderes konkret, og det er sjelden fare for presedens ved at saker er helt identiske. Videre er det kommunen som vil være riktig myndighet til å vurdere hvorvidt nye tiltak skal tillates i området. Det er etter det vi kjenner til, ikke regulert inn – eller tomter egnet til – andre naust innenfor planområdet. Fordelene ved å dispensere bidrar til å forhindre unødig trenering av saken, og åpner opp for ønsket utvikling av området. Dispensasjonen medfører samfunnsøkonomiske besparelser, både for tiltakshaver og for kommunen. Det er videre ikke behov for ytterligere detaljreguleringsplan. De konkrete detaljer som en eventuell ny reguleringsplan ville avklart, blir tilstrekkelig avklart gjennom behandling av dispensasjon- og byggesøknad.

Samlet sett er det «klart» større fordeler enn ulemper ved dispensasjonen.

Det foreligger med dette rettslig grunnlag etter pbl. § 19-2 for å dispensere fra krav om «utbyggingsplan» i reguleringsbestemmelsene pkt. § 1.2.1, og vi anmoder kommunen om å innvilge søknaden.

Vi ber om at alle henvendelser i saken rettes til Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS ved undertegnede.



Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS

ELLEN HØYSÆTER-FJELDDALEN
Advokatfullmektig
ellen.hoysater.fjelddalen@hammervollpind.no