

Hæreide, Helland, Rysst & Bolstad

MEDLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

Meland kommune
Plan, utbygging og kommunalteknikk,
Postboks 79
5906 Frekhaug

Bergen, 16.08.17
E-mail: kah@bergensadvokatene.com

Deres ref.: Sak 209/2017

VEDR: KLAGE PÅ ADMINISTRATIVT AVSLAG PÅ SØKNAD OPPFØRING AV NAUST – GNR. 57/3 SÆTREVIK – SØKNAD OM DISPENSASJON.

Undertegnede er blitt kontaktet av eier av gnr. 57, bnr. 3 i Meland kommune, Jørn Johannessen med anmodning om bistand i anledning innlevering av klage på vedtak i sak 17/874 – 17/15023 hvor det ble gitt avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanen sin arealdel (KPA) for oppføring av naust på gnr. 57/3 i Meland kommune – administrativt vedtak sak nr. 209/2017

Det administrative avslaget på søknaden er i det vesentligste begrunnet med at en dispensasjon både fra arealdelplanen og byggeforbud i strandsone vil være en tilsidesettelse fra det som er lovens formål og kunne skape presedens for lignende saker og at det kun unntaksvis skal kunne dispenseres fra det som ellers er plan- og bygningslovens hovedregel. En er ikke enig i denne begrunnelse som må nyanseres i betydelig grad. Vedtaket påklages

Når det gjelder søknad med dokumentasjon og anførsler, viser jeg til hva som er redegjort for ved innsending av den opprinnelige søknaden.

1. Eiendommen gnr. 57, bnr. 3 i Meland kommune.

Det vises til tidligere beskrivelse av selve eiendommen.

Eiendommen er et gårdsbruk og drives i dag ved at deler av arealet forpaktes av nabo, Bernt Johan Husebø hvor han har storfe gående. Husebø har sin adresse og sitt hovedbruk på Husebø og hans bruk av eiendommen er et viktig grunnlag for å opprettholde egen drift.

Området som ligger helt ned mot Buhelrevika er i dag tilgrodd areal med gran- og furuskog. Dette arealet er også tiltenkt annen nabo som beiteområde for sau slik at lauvskog og annen vokst kan holdes nede. Ved bruk av arealet for storfe og sau, må arealet inngjerdes.

Eiendommen gnr. 57, bnr. 3 har som landbrukseiendom behov for tilgang til sjø som en del av en fremtidig attåtnering og da våningshuset ligger langt fra sjø, vil tilgang til naust for oppbevaring av redskap og utstyr være en stor fordel for landbrukseiendommen for en helhetlig utnyttelse.

Viktig i denne sammenhengen vil også være den nytte et kombinert naust og redskapshus vil være for de naboer som i dag nyttiggjør seg området rundt til beiteområde. Dette har blant annet Husebø gitt uttrykk for og jeg legger ved som bevis:

Erklæring fra Bernt Johan Husebø datert 12.08.17

Bilag 1

Arve Hæreide
NO 983 482 848 mva
ah@advokatfelleskapet.com

Kjell-A. Helland
NO 979 273 614 mva
kah@advokatfelleskapet.com

Trine Birgit Rysst
NO 974 267 950 mva
tbr@advokatfelleskapet.com

Edmund A. Bolstad
NO 977 279 348 mva
eb@advokatfelleskapet.com

- 2 -

Naust har for flere landbrukseiendommer på Rossland og i Sætrevika, vært en naturlig del av en helhetlig landbrukseiendom. Området mot Buhelrevika har likevel alltid vært benyttet som landingsområde for båtbruk for eiendommen. Naust har det likevel aldri tidligere vært søkt om, kanskje av økonomiske årsaker, men med den opprustning denne eiendommen nå får, fremstår naust og redskapshus som en naturlig helhetlig del av landbrukseiendommen.

I forhold til ferdsel i strandsone, vil en kort kommentere at på grunn av bruk av dette område for beiteformål, må område inngjerdes. Selve naustet som sådant, vil ikke skape noen hindringer for ferdsel, men derimot bruken av landbrukseiendommen til beiteformål. Vi er tross alt i område for eiendommen som er overflatedyrket og ikke i noe utmarksområde.

Et naust på denne eiendommen vil på ingen måte punktere utbyggingsområde mot sjø eller på annen måte skape noen presedens ut over om det skulle være andre landbruks-eiendommer som kan ha et tilsvarende behov for utnytting av eiendommen som en del av en helhetlig landbrukseiendom. For å illustrere eiendommen og beiteareal samt tiltenkt plassering naust legger jeg ved som bevis:

NIBIO Gårdskart over gnr. 57/3 i Meland kommune

Bilag 2

2. Rettslige vurderinger.

2.1. Plan- og bygningsloven § 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø.

Forbudet mot bygging i 100-meters belte gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel. I kommunens arealdel er dette området regulert som LNFR-område (landbruk, natur og friområde samt reindrift) og det gjelder et generelt byggeforbud *som ikke har tilknytning til nødvending landbruksnæring basert på gårdens ressursgrunnlag.*

Dersom en legger til grunn at naust og redskapshuset har nødvendig tilknytning til landbruksnæringen og dens ressursgrunnlag, er vi her innenfor kommuneplanens arealdel i forhold til utnyttelse.

En trenger likevel en dispensasjon i forhold til forbud mot byggetiltak i 100-meters belte mot sjø da jeg legger til grunn at ikke annen byggegrense mot sjø er fastsatt i kommuneplanens arealdel.

2.2. Plan- og bygningsloven § 19-2 – Dispensasjon.

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 -

Lovens vilkår for ikke å gi en dispensasjon er at lovens formål ikke *vesentlig* bli satt til side.

Når det gjelder forholdet til kommuneplanens arealdel og LNFR-område, er ikke oppføring av kombinert naust/redskapshus på gnr. 57/3 i strid med kommuneplanens arealdel. Det må i så fall bli en diskusjon rundt ressursgrunnlag og ressursbehov.

Det vil fra denne side bli anført at tiltaket snarere ligger innenfor arealdelplanen en utenfor.

Bygging i 100-metersbelte fremstår mer problematisk og betinger en dispensasjon. Når det anføres at tiltaket i forhold til utnyttelse ligger innenfor gjeldende planvedtak, vil formålet med tiltaket fremstå som et tiltak for fremme av en bærekraftig utvikling til beste for samfunnet og fremtidige generasjoner slik nettopp formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 1-1 gir anvisning på.

Lovens formål er en støtte for tiltaket som ønskes gjennomført.

Hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra (byggeforbud i strandsonen), er å bevare natur og friluftsområder for allmenheten slik at disse områdene blir tilgjengelige for alle.

Disse hensyn må likevel vike for landbruksinteresser i tilknytning til ferdsel i innmark og overflate dyrket areal (beiteland) hvor allemannsretten er betydelig mer begrenset enn hva den er i utmarksområder.

Det er i dette lys en må se i hvilken utstrekning byggeforbudet i strandsonen er det som begrenser allmenhetens bruk av dette arealet eller om ikke det er selve landbruksdriften som her setter skranker for ferdselen i området.

Og da bli ikke hensynet bak bestemmelsen om byggeforbud i strandsonen slik disse er inntatt i plan- og bygningsloven § 1-8 vesentlig tilsidesatt da det er helt andre hensyn som gjør at arealet bare i liten utstrekning kan benyttes av allmenheten. Det forhold at det står oppført et naust/redskapshus vil i praksis ikke ha noen betydning for ferdselen i området.

Reglene om ferdsel i inn og utmark reguleres av Lov om friluftsliv (friluftsløven) av 28.06.57 nr. 16. det heter her i § 1 a:

Som innmark eller like med innmark reknes i denne lov gårds plass, hustomt, dyrket mark engslått og kulturbeite samt lignende områder hvor almenhetens ferdsel vil være til utilbørlig fortrengsel for eier eller bruker.

Med utmark mener denne lov udyrket mark som etter foregående ledd ikke reknes like med innmark.

Om ferdsel i utmark heter det i § 2:

I utmark kan enhver ferdes til fots hele året, når det skjer hensynsfullt og med tilbørlig varsomhet.

Vi er i vår sak definitivt ikke i noe utmarksområde.

- 4 -

Om ferdsel i innmark heter det i § 3:

I innmark kan enhver ferdes til fots i den tid marken er frossen eller snølagt, dog ikke i tidsrommet fra 30. april til 14. oktober. Denne ferdselen gjelder likevel ikke på gårds plass eller hustomt, inngjerdet hage eller park og annet for særskilt øyemed inngjerdet område hvor almenhetens vinterferdsel vil være til utilbørlig fortrengsel for eier eller bruker.

Det området hvor naust/redskapshus et tiltenkt oppført, er en del av gårdens innmarksområde og i tillegg et område som i særskilt beiteøyemed er/vil bli inngjerdet. Det er friluftslovens § 3 som regulerer ferdselen i området og vi ser at den alt er sterkt begrenset.

Det å få tilført eiendommen gnr. 57/3 i Meland kommune er naust/redskapshus vil være å tilføre eiendommen en ny ressurs, en ressurs som i fremtiden kan være en viktig del for full utnyttelse av landbrukseiendommen og hvor allmenhetens ferdsel bare i liten utstrekning bli berørt.

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

2.3.14 Dispensasjon

Den praktiske bruk av dispensasjonsreglene har etter Byggningslovutvalgets 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.

Og etter lovens ordlyd skal fordeler og ulemper vurderes opp mot hverandre når søknaden skal vurderes. Hensynet bak bestemmelsen kan på bakgrunn av ovenstående ikke være å anse som vesentlig tilsidesatt. 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.

Fylkesmannen har i sitt høringsutkast rådd fra en dispensasjon i denne saken. En kan likevel ikke se at fylkesmannen fullt ut har hatt innsikt i alle sider ved denne saken - begrensingene i ferdsel i området generelt og det ressursbehov tiltaket vil ha for eiendommen og dens brukere av område som beiteareal.

3. Saksbehandling og befarings.

Områder er i dag tilrettelagt for den virksomhet innen landbruket som drives og søm er planlagt.

For å få nærmere innsikt i hvordan tiltaket vil fremme en rasjonell og god utnyttelse av eiendommen for den drift som skal skje, anmoder en om at det bli foretatt befarings på stedet under kommunens behandling av denne saken og hvor tiltakshaver kan redegjøre for tiltaket og dets formål.

ADVOKATFELLESSKAPET
Hæreide, Helland, Rysst & Bolstad

MEMLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

- 5 -

Under henvisning til hva som er redegjort for ovenfor, ber en om at saken tas opp til fornyet behandling og vurdering og eventuelt oversendes Fylkesmannen i Hordaland som klagesak dersom ikke Meland kommune selv velger å omgjøre sitt tidligere vedtak.

Det nedlegges etter dette slikt forslag til

VEDTAK:

Søknad fra Jørn Johannessen om oppføring av naust/reiskapshus på gnr. 57, bnr. 3 i Meland vert godkjent.

Meland kommune gjev i medhald av plan-og bygningslova § 19-2 søkjar dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppføring av naust/reiskapshus på gården samt også dispensasjon frå byggeforbod i strandsona på gnr. 57, bnr. 3, Sætrevika i Meland kommune.

Bergen, den 16.08.07


Kjell-A. Helland
advokat