

Bjørn Systad
Fyllingsnesvegen 235
5913 Eikangervåg

Alver kommune
Plan, bygg og eigedom
Kvernhusmyrane 25
5914 Isdalstø

23.10.20

Søknad om dispensasjon for å bygge i LNF-område – gnr/bnr 5/ 83

Det vises til gjeldende kommuneplan/kommunedelplan der den utskilte tomten er angitt som LNF-område. Det søkes herved om dispensasjon fra pkt.3-1 i KDP Meland for å bygge bolig på eiendom gnr/bnr 5/83, avsatt til LNF – område.

Saksopplysninger og bakgrunn

Tomten fradelt i 1960 med formål «byggetuft».

Eiendommen ble i 2009 avsatt til LNF – formål.

Kari Knappskog kjøper eiendommene i 2009 for full tomtepris, kr 800 000,-

På vegne av Kari Knappskog søker Bosunt AS v/ sivilarkitekt Helge Furnes Samuelsen 19.12.2014 om dispensasjon om å få bygge bolighus på tomtene (bnr 83 og 84)

30.10.2015 gis det avslag på dispensasjonssøknad fra Meland kommune om å få bygge eneboliger på tomtene. Fylkeskommunen sin uttalelse av 22.06.2015 har feilaktig vektlagt at det ligger en verneverdig grindverksløpe på bnr 84. Denne løpen er ikke gammel og ble bygget i forbindelse med kurs på stedet for ca 15 år siden.

På vegne av Kari Knappskog sender Advokat Skogrand 20.01.2016 klage på avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Utvalg for drift og utvikling (UDU) gir klager Kari Knappskog 01.03.2016 medhold i klagen. UDU legger vekt på følgende fordeler ved tiltaket.

- *Ved å byggje som skissert i vedlegg 13 sak 16/2016, vil ein kunne styrke bevaringa av kulturlandskapet og dei registrerte kuturminna på staden.*
- *Når nye bygninger skal byggjast i kulturlandskapet, er det svært viktig å ta omsyn til det eksisterande bygningsmiljøet og til landskapet rundt. «I framtida vil det mest verneverdige*

tunet bli det der alle generasjoner, også vår, har sett sine spor med sans for heilskap, kvalitet og kontinuitet» (fylkeskonservator Kolbein Dahle i boka Trønderlåna – trøndertunet (Aas et al. 1982)). Ved utbygging som skissert vil ein kunne bevare verdiane i kulturlandskapet og kulturminna på staden for framtidige generasjoner. UDU finn at utbygginga vil byggje opp under og styrkje det kulturelle særpreget og bygningsmiljøet på staden, og kunne gjere området meir attraktivt.

- *Utbygginga vil utnytte eksisterande teknisk infrastruktur*
- *Dei to tomtane er frådelt frå før, er integrert i eit utbygd bygd miljø og inngår ikkje i andre planer eller driftsgrunnlag frå grunneigar si side.*

Det vert elles vist til opplysningane i søknaden som grunngeving for vedtaket. Dispensasjonen som er gitt gjeld i samsvar med søknad journalført 22.12.2014.

Det gjeld følgjande vilkår for løyvet:

- *Ved utbygginga er det viktig å bevare preget av tuna som øyer i landskapet. Det er ein føresetnad at utbygginga som skissert blir lagt til grunn for byggesøknadene, for å bevare tunet, kulturlandskapet og kulturminna med eit heilskapeleg uttrykk.*
- *Material- og fargebruk skal vere forankra i det fysiske miljøet rundt.*
- *Utbygginga av tomtene må vere i tråd med innsendte planer/ skisser som ligg til grunn for UDU – sak 16/2016. Slik kan utbygginga verte ein del av eit heildkapeleg miljø.*

Randi Digranes og Bjørn Systad kjøper i 2016 tomtene bnr 83 og 84 av Kari Knappskog.

Det blir avholdt forhåndskonferanse 08.11.2016 hos Meland kommune.

09.11.2016 gir eier av vei Helene Anfinsen og Frode Anfinsen tiltakshaver tilbud og avtale om veirett til eiendommene. I samme e post gir også Anfinsen avtale og tilbud om påkobling til avløpsledning på sitt anlegg dersom kapasiteten er tilfredsstillende og at det godkjennes av teknisk etat i Meland kommune. Avløpsledning fra tenkt påkoblingspunkt ned til Anfinsens anlegg eies av flere og påkobling her er ikke avklart. Dette vil bli avklart i forbindelse med igangsettingssøknad.

Hordaland fylkeskommune foretar 12. – 13.10.2017 arkeologisk registrering av tomtene bnr 83 og 84. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner eller andre kulturminner med høy verneverdi i tiltaksområde.

Gamle3hus AS v/ avdeling Utmark får i desember 2018 i oppdrag av tiltakshaver Bjørn Systad om arkitekturprosjektering av eneboliger på tomtene.

Utmark – arkitektur AS søker på vegne av tiltakshaver på nytt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel fordi 3 års regelen for dispensasjonen er utgått 01.03.2019.

Meland kommune avslår 21.08.2019 søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Utmark – arkitektur AS sender 26.08.2019 klage på vedtak til Meland kommune.

15.10.2019. Utvalg for drift og utvikling, UDU gjennomfører synfaring på tomten med påfølgende møte. Naboer, tiltakshaver, saksbehandler fra Meland kommune og ansvarlig søker var til stede på synfaringen.

15.10.2019. UDU gir i møte avslag på dispensasjon om å få bygge i LNF område.

Tiltakshaver tar umiddelbart kontakt med Bergen Huseierforening for utarbeidelse av klage på vedtaket. Deres advokat overholder ikke svarfristen og klagebrev blir ikke sendt Fylkesmannen.

Argumentasjon for å gi dispensasjon

Vi har nå omarbeidet tiltaket og det er tatt hensyn til nabomerknad i utforming av tiltaket. Det søkes her om dispensasjon for oppføring av *en* bolig på gnr/bnr 5/83.

Fremtidig bruk av eiendommen

Landskapet nedenfor det planlagte huset, med den gamle jordkjelleren samt den gamle vernemuren i tørrmur vil bli beholdt uforandret. For å sikre dette kan det utarbeides klausul hvor det nærmere fastsettes bevaring slik det står i dag. Vi har også ønske om å bruke jordkjeller til oppbevaring av grønnsaker.

Ved å bygge slik som vedlagte tegninger viser vil en styrke bevaring av kulturlandskapet og de registrerte kulturminner på stedet for fremtidige generasjoner. Vi mener at den beste måten er å bevare gjennom bruk. Vi stiller spørsmål ved Meland kommunes vurdering at kommunen i liten grad kan styre senere bruk av eiendommen ved utbygging. Det er nettopp nå de kan styre bruken ved å utarbeide klausul e.l. på eiendommene. Det presiseres her at verken vernemuren eller jordkjelleren er plassert på eiendommen til det omsøkte tiltaket.

Presedens:

Med hensyn til kommunens bekymring for å skape presedens mener vi det er av stor betydning at UDU tidligere gjorde en grundig vurdering av tiltaket (som den gang bestod av *to* boliger, dimensjon og formspråk er ikke endret siden da) og kom til at vilkår for å gi dispensasjon ble oppfylt. Utover dette nevner vi at eiendommen ble utskilt og solgt med formål *byggetuft*.

Tidligere saksbehandling og konsekvenser

Det opprinnelige avslaget fra byggesak bygget på feil informasjon om eksisterende grindverksbygg, og dispensasjonen som omsider ble gitt var godt begrunnet av UDU. Når saken så skulle vurderes igjen, fremstod den opprinnelige vurderingen som ubetydelig. Etter samtale med UDU, i håp om å forstå hvorfor utfallet nå var endret, informerte de at to forhold er endret siden sist: Dagens bruk av tomten og mengden nabomerknader. Vi har gått nærmere inn i dette svaret og tilbakevise disse problemstillingene:

- Bruken av tomten: Tomten blir ikke benyttet av barnehager i området (dette kan dokumenteres om ønskelig), og er heller ikke en attraktiv turdestinasjon for andre.
- Nabomerknader ble kommentert og vurdert opp mot plan- og bygningsloven, ingen av naboenes rettigheter er berørt. Nabomerknadene bar dessverre preg av en motvilje med

utgangspunkt i andre forhold enn det faktiske byggeriet, og vi forventer at slike merknader ikke vektlegges. Skulle det komme nabomerknader til dette varselet vil de, som sist, kommenteres og vurderes opp mot pbl.

Vi er av den oppfatning at ingen forhold er endret siden UDUs tidligere vurdering for å gi dispensasjon, og at fordelene ved å gi dispensasjon fremdeles er større enn ulempene. Følgene for tiltakshaver, som opplever et betydelig økonomisk tap, er imidlertid uforholdsmessig store etter vår mening, og dette ber vi også medtas i vurderingen.

Formål LNF:

Tomtene er fradelt fra før, med formål «Byggetuft», de er integrert i en utbygd bygd og inngår ikke i andre planer eller driftsgrunnlag fra grunneiers side. Naboer og gjenboere har vært klar over at disse tomtene er utskilt med formål bebyggelse av bolig/ hytte.

Meland kommune ønsker mer mangfold i utbygging av boliger og ønsker fortetting i allerede utbygde områder. I kommuneplanens arealdel 2014 – 2015 samfunnsdel kapittel 2.2 står det, «*ein langsiktig utbyggingsstrategi om å byggje meir variert betyr at i framtida må vi vurdere å fylle ut ledig areal i noverande felt. Dette må tilpassast eksisterende byggeskikk.*» Videre står det samme kapittel, «Meland kommune skal legge til rette for differensiert busetnad i LNF-område.»

Vi vurderer at oppføring av enebolig på tidligere godkjent byggetomt ikke kommer i vesentlig konflikt med meningen bak regelverket hva dispensasjonen gjelder, som også UDU kom fram til i sak 16/2016.

Tegninger mener vi er i tråd med UDU retningslinjer i sitt vedtak 01.03.2016. Boligen er tilpasset stedets egenart, basert på vestlandsk byggeskikk og er lagt skånsomt i terrenget. Formen på huset er enkel og rektangulær med saltak. Dimensjon bredde, høyde og lengde er som øvrig bebyggelse og boligen er en videreføring av det som er i nabolaget. Det vil bli brukt naturmaterialer, liggende kledning i furu kjerneved, skifer/ tegl på tak og tørrmurer i sokler, støttemur, terrasser. Tiltakshaver er byggmester og tradisjonsbærer av eldre bygningsteknikker. Huset vil oppføres i massive trekonstruksjoner. Med disse kvalitetene mener vi at kulturlandskapsverdiene ikke forringes, tvert imot. Dette vil fortette boligområde og forsterke stedets egenart.



Foto viser eksempel på dimensjon og materialbruk som det nye tiltaket vil få. (Bildet er tatt utenfor potetkjeller).

Utbyggingen vil utnytte eksisterende teknisk infrastruktur. Det er gitt avtale om veirett frem til eiendommene og påkobling av eksisterende avløpsnett vil bli klarlagt ved igangsettingssøknad. Det foreligger imidlertid avtale fra Helene og Frode Anfinson om veirett og påkobling til deres private avløpsledning. Meland kommune kan også godkjenne minirensanlegg på egen tomt som et alternativ til avløp. Endelig avgjørelse av avløpsmetode vil som sagt bli bestemt senere i byggeprosessen.

Konklusjon:

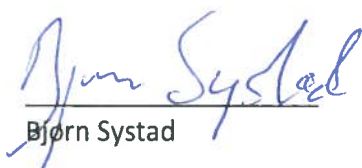
Hensynet bak LNF-formålet er: «å sikre områder for landbruksproduksjon, medregnet jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet blir liggende som naturområde med særlig verdi for friluftslivet.» Eiendommene 5/83 og 5/84 er tidligere utskilt med formål 'byggetuft' og arealet er i dag omkranset av boligbebyggelse og vei. Med hensyn til landbruk/jordbruk og friluftsliv er de ikke av stor verdi, sammenlignet med de store, sammenhengende arealene (sør og nord for den omkringliggende bebyggelsen) som benyttes til nettopp landbruk og friluftsliv. Oppføring av en mindre bolig vil ikke endre på dagens bruk verken med hensyn til landbruk eller friluftsliv.

Vi har en intensjon om å bevare kulturlandskapet i størst mulig grad, gjennom bruk, dette gjelder både med hensyn til hvordan ny bebyggelse er tenkt i tråd med stedets byggeskikk og også hvordan eksisterende jordkjeller og terrenget for øvrig er tenkt bevart i størst mulig grad. Dersom eiendommene ikke bebygges og eier ikke har driftsplaner for området vil eiendommene på sikt kunne gro igjen og svekke sin verdi som kulturlandskap. UDU har tidligere uttalt seg som følger: «Ved utbygging som skissert vil ein kunne bevare verdiane i kulturlandskapet og kulturminna på staden for framtidige generasjonar.»

Vi mener med dette at hensynene bak formålene ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene med å gi dispensasjon vil være større enn ulempene. Vi mener det også bør vektlegges at UDU tidligere har gitt dispensasjon til opprinnelig prosjekt, og at eiendommene tidligere er utskilt til byggetuft. Dette er av verdi både med hensyn til personlige forhold (viser til tidligere avslagsskriv side 9 avsnitt 7 om 'personlige forhold') men også med hensyn til fordelene ved tettere bebyggelse og effektiv bruk av infrastruktur.

Vi håper dere ser med velvilje på våre intensjoner, og imøteser deres vurdering i saken.

Mvh


Bjørn Systad