

Til:  
Meland Kommune  
Tjenesteområde Plan, Utbygging og Kommunalteknikk  
v/ Juridisk Rådgiver Marianne Aadland Sandvik  
Pb. 79  
5906 Frekhaug

**Ang. Søknad om dispensasjon - privat tilkomstvei til hytte GBNR1/399 på FLATØY AUST  
Mette og Inge Østergaard.**

1 - Dispensasjons søknad:

Undertegnede søker herved om dispensasjon fra forbudet mot tiltak i LNF-område (Reguleringsplan av 15. Okt. 1997), for etablering av privat tilkomstvei fra hytte GBNR 1/399, som via privat vei tilhørende GBNR 1/12, gir adkomst til kommunal vei, referer til Flatøyveien på Flatøy Aust, se Figur 1. Tiltaket er beskrevet i Vedlegg D-3 og E-4 (9 sider), ref. "Tilkomstvei".

Undertegnede søker om tillatelse til utførelse av tiltak, basert på følgende *argumenter*:

- GBNR 1/399 har veirett, gitt av grunneier ved kjøp av tomt.
- I henhold til forordninger i Plan- og Bygningsloven (ref. Dispensasjon, §19-2), medfører tiltaket:
  - *ikke i vesentlig grad*, tilsidesetting av formålsbestemmelser siden tiltaket ikke vil være negativt for landbruket i området, berører ikke dyrking av mark, ei heller innmarksbeite.
  - *at vurdering av fordeler og ulemper* i hovedsak tar utgangspunkt i at berørt areal ligger utenfor plangrense gitt i Arealplankart for Flatøy Sør-Aust (1997). Videre at: det berørte område medfører *ikke* nedbygging av jordbruksdrift, jordvern hensyn er imøtekommet ved at veitrase er plassert på fjellgrunn (utsprengt trase), området har ingen landskapskvaliteter av nasjonal interesse, og videre at tap av naturmangfold er begrenset ved skrint jordsmonn på stedet.
  - *større fordeler enn ulemper - 1*, ved at tilkomstveien gir adkomst med kjøretøy/maskiner for vedlikehold av el. kraft infrastruktur, muliggjør frem-kjøring av brannvernutstyr til høyeste punkt på Aust for brannsikring - trygghet og helse.
  - *større fordeler enn ulemper - 2*, ved at tilkomstveien gir adgang til *to* eksisterende fritidsboliger, uten at tiltaket innebærer fare for utbygging i samme LNF-område.
  - *større fordeler enn ulemper - 3*, ved at fraskilte deler av GBNR 1/12 knyttes sammen og muliggjør å nå toppen på Kråkhaugen - friluftsliv.
- tiltaket gir grunneier av GBNR 1/12 muligheter for å utvikle, drive næringsvirksomhet.
- tiltaket gir adgang til infrastruktur; kommunal vei, tidligere gitt alle i samme LNF-område.
- tiltaket medfører ingen ulemper eller skade på fornminner registrert i Riksantikvarens liste over kulturminner i Meland Kommune. Likevel skal det nevnes at jordkjeller, vist blant annet i Situasjonsplan (Vedlegg D-3), og Figur 1, i størst mulig grad er hensyntatt.
- tiltaket gir to fritidsboliger sikkerhet ved adkomst av rednings- utrykningskjøretøy.

## 2 - Parter involvert i tiltaket:

Byggherre vil være undertegnede: Siv. Ing. Inge Østergaard, Østliveien 32, 1389 Heggedal  
Anleggsentreprenør er tenkt: 123 Entreprenør AS, v/Roar Sudmann, Hjelten 16, 5918 Frekhaug  
Grunneier - GBNR 1/12, er: Hilda Austegard, Flatøyveien 154, 5918 Frekhaug  
Grunneier - GBNR 1/403, er: Henrik Brigtsen, Bruskedalsreset 86, 5115 Ulset / Berit Sofie Hoffstad, Helleveien 267, 5039 Bergen.  
Nabo - GBNR 1/175, er: Sigrund Austegard, Flatøyveien 126, 5918 Frekhaug.

## 3 - Argumentasjon:

### 3.1 Plan- og Bygningsloven

Undertegnede mener at foreslått veitrase, sett i sammenheng med reguleringsmessige hensyn, representerer et akseptabelt tiltak idet veitraseen i hovedsak medfører (i): *utspredning langs en fjellrabb*, (ii): *steinfylling i skogbevokst terreng*, samt (iii): *skjæringer plassert i kupert terreng mot nord (begrenset solbelysning)*. Tiltaket medfører *ingen oppsplitting/fradeling* av dyrkbar mark, ei heller *nedbygging av markareal* som i dag er i bruk for dyrkings- og/eller beiteformål. Dog medfører tiltaket maskinlagte stein utfyllinger / forstøtningsmurer, lagt på *dyrkbar* mark, men da slik at stedsekte jord er tenkt brukt som toppmasse som muliggjør beplantning av eng.

Den del av GBNR 1/12 som er berørt har tidligere vært brukt for juletre produksjon (avsluttet). Grantrær plantet på/ved fjellrabben har fått vokse stort sett inntil de har rot-veltet under storm - jordsmonnet er grunt. Berørt terreng er ellers karakterisert ved en bygdesti, som i deler vil gå parallelt med søkt veitrase. Således vil tiltaket ikke i vesentlig grad medføre annen bruk av området, sammenlignet med bruken i dag idet bygdesti, trappe med gelender og/eller steinlagte sti alle er i dag i bruk for ferdsel til/fra eiendommene GBNR 1/399 og GBNR 1/403. Det er ingen spesielle verneinitiativ knyttet til flora eller fauna i det berørt areal, referer til naturmangfold-hensyn. Grunnen er sannsynligvis at berørt areal ligger i et nordvendt terreng med begrenset tilgang på soloppvarming, fra sent høst til tidlig vår. Terrenget berørt er typisk for fjordlandskapet på Vestlandet, er derfor ikke unikt og uten særlig interesse nasjonalt.

Således er det undertegnedes vurdering at det søkte tiltaket *ikke* i vesentlig grad medfører "tilsidesetting av formålsbestemmelser" i Plan- og Bygningsloven.

I tillegg til begrunnelse basert på arealdisponeringsmessige forhold (over), anviser Plan- og Bygningsloven at det i dispensasjonssøknaden skal vurderes *fordeler* og *ulempes* ved tiltaket, og at *fordelene* med dispensasjonen må; "*være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*" Undertegnede har vurdert *fordeler* og *ulempes* i lys av følgende (listet uten prioritering):

- hensyn til kommuneplanen sin arealdel.
- hensyn til landbruket i området, og jordloven.
- hensyn til kvaliteter i landskapet, herunder av nasjonale interesser.
- hensyn til natur, og naturmangfold.
- hensyn til samfunns viktig infrastruktur, herunder trygghet og helse.
- hensyn til eksisterende vei, herunder kjente planer for veiutbygging.
- hensyn til kjente og mulige fornminner.

Det er alminnelig akseptert at boenheter kan innrømmes mulighet for vei frem til bygning og/eller biloppstillingsplass i umiddelbar nærhet til boenheten. Nærhet er ofte vurdert å være

relevant i sammenheng med vedlikehold av bo-kritiske funksjoner. Slike funksjoner kan være el. forsyning, vann & avløp, samt tilkomst for rednings- og brann tjenester. Infrastruktur for el. forsyning og vann & avløp, er del av den *helhetlige infrastruktur* for området. Vedlikehold av slik infrastruktur er et *samfunnsmessig* anliggende, og det følger derfor at nødvendig vei for fremkjøring av maskiner for effektiv utførelse av slikt vedlikehold, er til fordel ikke bare for eier av slik infrastruktur - men for "samfunnet". Konkret kan nevnes skifte av stolper brukt i eksisterende linjetrase for el. kraft, eventuelt installasjon av nye stolper for trekking av nye linjer. Bruk av fritidseiendommen GBNR 1/399 (også GBNR 1/403), medfører alle nevnte bo-kritiske funksjoner, selv om disse boenheter p.t. ikke er helårsboliger. Muligheten for tilkobling til kommunalt vann & avløp medfører p.t. begrensninger. Slike begrensninger reduserer likevel ikke fordelene ved tiltaket, siden det kan forventes å være kun et spørsmål om tid før nevnte begrensninger elimineres ved utbygging av kommunalt vann- og avløpssystem på Flatøy Aust - i dag er kun kommunalt vann tilgjengelig fra GBNR 1/399. I den sammenheng skal nevnes at boring av føringshull for trekking av vann- / avløps ledninger, forutsetter at boremaskin kan kjøres opp og inn på GBNR 1/399, fortrinnsvis på egnet vei.

Slik en til vanlig forstår den viktigste samfunnsmessige *ulempen* ved et tiltak tenkt utført i LNF regulert område, er denne ulempen unngått idet tiltaket *ikke* medfører *nedbygging* av *produserende jordbruksareal* (på GBNR 1/12). Berørt terreng er karrig, solfattig (vinter), dominert av fjell rabber, og til dels bratt skrånende og har derfor heller ikke et potensial for bruk til landbruks produksjon.

Av andre hensyn skal nevnes at tiltaket ikke er i konflikt med utbygnings- eller brukstiltak, herunder veiutbygning, nevnt i Reguleringsplan av 15. Okt. 1997.

Hva angår tiltaket: privat tilkomstvei til GBNR 1/399 anser derfor undertegnede at de samfunnsmessige *fordeler* er større enn *ulempen*, slik Plan- og Bygningsloven (ref. Dispensasjon, §19-2) anviser premisser og avveininger.

### 3.2 Tilkomstvei - adkomst til kommunal vei. Presedensfare

Tilknytningen til kommunal vei fra GBNR 1/399, er ikke direkte men via annen privat vei på GBNR 1/12. Dermed er det rimelig å anta at veimyndigheten (Statens Vegvesen) vil ha få om noen innvendinger hva angår å tillate tilkomstvei til GBNR 1/399. Undertegnede forstår likevel at bygging og bruk av tilkomstvei som vist i dispensasjonssøknaden vil kunne medføre presedens hva angår søknader fra andre eiere av hytter, fritidsboliger på Flatøy Aust - det er flere fritidseiendommer lenger nord for Austegarden: Musehaugen og Kontroll Stasjonen og Skuteskjæret. En viktig forskjell skal dog nevnes idet eventuell tilkomstvei til disse fritidseiendommer vil ligge i et område regulert for bolig, og ikke i et LNF-område. Nevnte fritidseiendommer ligger dessuten tett opp til trase regulert til ny kommunal hovedvei på Flatøy Aust. Undertegnede er derfor av den oppfatning at presedensfaren ved aksept av denne dispensasjonssøknaden, er svært liten.

### 3.3 Tilkomstvei - teknisk utførelse

Det tekniske underlaget som viser tiltaket, referer til Vedlegg D-3 og E-4, inneholder ikke alle detaljer slik en vil finne i en formel byggesøknad. Likevel har undertegnede for denne dispensasjonssøknaden valgt å utvikle tiltaket til en høyere detaljeringsgrad enn det som er vanlig. Dette for å belyse tiltakets tekniske utfordringer, konsekvenser hva angår tilpasning til terreng - herunder nærhet til gammel jordkjeller, og generelt for å illustrere hvordan naboer vil

bli berørt - innsyn og visuelt. Av tekniske utfordringer skal nevnes "største stigning" for vei utført i henhold til tiltaket foreslått. Stigningen er *beregnet* til en gjennomsnittsverdi tilsvarende 11,3%, se Vedlegg E-4 side 3/9, hvilket er basert på nivellering målinger. I alt 31 referansepunkter er brukt, referer til R0-R15, R17- R29, R1-2 og R0-2. Det totale antall målepunkter med tilhørende relativ høyde, tilsvarer 3 målinger for hvert referansepunkt (3m bredde: VS/Senter/HS), samt målepunkter langs 14 snitt i terreng, referer til A, B1, B2, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L og M, se Vedlegg E-4, - i alt 59 punkter. Nivellering målinger er utført av undertegnede ved bruk av rotasjonslaser, type AGATEC, GAT220, se Figur 4 side 11/11.

Gjennomsnittlig stigningen 11,3% er < 12,5% gitt som maksimum tillat stigning, retningsgivende for utførelse av vei tiltenkt alminnelig ferdsel i.h.t Statens Vegvesen. Marginen mellom beregnet gjennomsnittlig stigning og maksimum tillatt, er av undertegnede vurdert å være tilstrekkelig til at sannsynligheten for at "største stigning", i utførelse av tilkomstvei blir  $\geq 12,5\%$ , - er liten. Største stigning i tilkomstveien kan dermed ikke ansees å være tiltakshindrende.

Utførelsen av tiltaket er videre karakterisert ved (i) - *en større steinlagt fylling* for understøttelse av veien på nordsiden av traseen, og (ii) - *to skjæringer* i fjell henholdsvis ved gjennom første tredjedel av veilengden, samt ved innkjøring på GBNR 1/399 i svingen opp mot fritidsbolig, se Vedlegg 1, side 8/9. Kvaliteten på fjellet forventes å være god, men skulle det være behov for å sikre mot utrasing / steinsprang, vil det bli gjort bruk av maskinlagte støttemurer. Jord som fjernes for å komme ned på fjell-grunn, referer til "Stedsekte jord", vil bli lagret og brukt til å dekke steinlagte fyllinger for å muliggjøre beplantning av eng.

På GBNR 1/12 er det videre vist en "Alternativ snuplass / veiforlengelse", hvilket er i forståelse med tilhørende grunneier, og derfor tatt med som del av tiltaket.

Oppe på selve tomten tilhørende GRBN 1/399 er det tenkt anlagt en "Biloppstillingsplass" (1 bil m/henger), og plass for en "Garasje". "Biloppstillingsplass" er lagt i en avstand av 3m fra nabogrense mot GBNR 1/403. I tilknytning til "Biloppstillingsplass" er det tenkt en forgrening av tilkomstveien, som gjør det mulig å snu bil m/henger. Etter et eventuelt ønske framsatt av nabo (GBNR 1/403), tenker undertegnede det er mulig å anlegge en forlengelse av tilkomstveien fra "Biloppstillingsplass" og inn på tomten til nevnte nabo, for kjøreadkomst til GBNR 1/403.

En får et første inntrykk av veitrase, stigning, utfyllinger og skjæringer, se Vedlegg E-4 side 9/9.

### 3.4 Fornminner

Eksisterende bygdesti samt mulig fornminne (jordkjeller), er begge tenkt uberørt av tiltaket. Anleggsentreprenør var den som under en uforpliktende befaring (sommer 2017) foreslo som mulig, å anlegge tilkomstvei ved utsprengning av fjellrabbe (mellom terrengsnitt E og B2), samt skjæring (mellom terrengsnitt J og M), uten å påføre nevnte bygdesti og jordkjeller skade.

### 3.5 Naboers stillingtagen - generelle og særlige posisjoner:

Intensjon om å anlegge tilkomstvei, i prinsippet som foreslått, er skriftlig varslet grunneiere og nabo, med henvisning til at endelig trase vil bli vist som del av nabovarsel og byggesaksprosessen. Fullmakter som gir tilslutning til at tilkomstvei, lignende i utførelse som vist i Figur 1, kan fremlegges ved behov. Dog utelukker selvfølgelig ikke nevnte Fullmakter innvendinger som måtte fremkomme etter formel nabovarsel. Overstående summerer de generelle posisjoner.

Av særlige posisjoner skal nevnes stillingtagen tilhørende grunneier av GBNR 1/12. Denne er berørt ved at det foreslåtte tiltaket ikke bare medfører bruk av et betydelig areal, riktignok beliggende ved det sør-østlige grensehjørne av nevnte GBNR 1/12, men området berørt ligger direkte i synsfeltet fra tunet på Austegarden, også synlig fra grunneiers bolig i Flatøyvegen 154. Grunneier har utvist stor tålmodighet i denne saken gjennom flere år, noe undertegnede vil benytte anledningen til å takke for - uavhengig av utfallet av denne dispensasjonssøknaden.

Av særlige posisjoner skal nevnes stillingtagen tilhørende grunneier av GBNR 1/175. Denne er berørt ved at det foreslåtte tiltaket medfører bruk av samme oppkjørsel ved Låven på Austegarden (GBNR 1/12), samt at nedre del av tilkomstvei, utsprenging, ligger direkte i synsfeltet fra tunet på grunneiers bolig i Flatøyvegen 126. Tidligere og nåværende grunneier har begge utvist stor forståelse i denne saken, noe undertegnede igjen vil benytte anledningen til å takke for.

Av særlige posisjoner skal også nevnes stillingtagen tilhørende grunneiere av GBNR 1/403. Disse er berørt ved at det foreslåtte tiltaket medfører bruk av et areal tilhørende nord-østlige hjørne av nevnte GBNR 1/403. Enighet om oppgjør for dette arealet, beregnet til ca. 14m<sup>2</sup>, er en viktig premisse for gjennomføringen av tiltaket: unngå stigning av veien  $\geq 12,5\%$  i siste del av bakke opp til GBNR 1/399), samt unngå nærhet til jordkjeller (se over Pnt. 3.4) for å hindre at skade påføres jordkjeller. Det skal nevnes at grunneiere av GBNR 1/403 på selvstendig grunnlag har vist interesse for et lignende vei-tiltak, og har blant annet gjennomført befarings med deltagelse av representanter fra Kommunens Tjenesteområde, i det samme terreng tilhørende GBNR 1/12 berørt av denne dispensasjonssøknaden. Undertegnede forventer derfor at grunneiere av GBNR 1/403 i praksis og etter enighet, vil bidra til gjennomføringen av hele tiltaket som foreslått av undertegnede.

### 3.6 Argumentasjon - summert:

Tiltaket beskrevet i denne dispensasjonssøknaden, kan knapt sies å medføre vanskelige avveininger hva angår *samfunnsmessige hensyn*, idet tiltaket er lokalisert til et "stille område" på Flatøy Aust - i Kråkhaugen har det skjedd spesielt lite siden hytten ble bygget 1965 (tidligere GBNR 1/12/3). Tiltaket er dertil *komplementerende* og skiller seg ikke ufordelaktig ut i forhold til boliger og tilhørende tilkomstveier bygget for fastboende i samme LNF regulerte område. Tiltaket foreslår heller ikke bruk av terreng i konflikt med funksjoner og/eller tiltak vist i gjeldende Reguleringsplan / Arealplankart (av 1997). Tiltaket representerer ikke en tilsidesettelse av *samfunnsmessige hensyn*.

### 4 - Kommentarer:

I samtaler med undertegnede har Kommunen fremholdt at "private hensyn" ikke vil bli ansett som "relevante". Dette synes unødvendig strengt ikke bare hva angår å få tilslutning til tiltaket, men også fordi denne posisjonen trolig ikke er i overensstemmelse med Kommunens praksis fra andre saker, referer til følgende sitat fra dokument pr. Saksnr 78/2018, ArkivsakID 18/1769:

*"At eigarinteressa i å kunne utnytte eigedomen sin på ein fornuftig måte er relevant ved vurderinga etter pbl § 19-2, er mellom anna uttalt av Sivilombudsmannen i uttale datert 13.03.2018 (Somb 2017/1346). Føreresetnaden for å kunne legge avgjerande vekt på eigarinteressa vil normalt vere at ikkje andre meir tungtvegande omsyn talar mot dispensasjon (typisk arealdisponering og/eller LNF-omsyn).*

Det fremgår av sitatet at om det ikke finnes mer tungtveiende grunner *mot* dispensasjon, altså vesentlig tilsidesettelse av samfunnsmessige interesser samt overvekt av ulemper vs. fordeler i forhold til samme interesser (henvisning til Plan- og Bygningsloven, ref. §19-2), så kan *eierinteresser* tillegges vekt.


Derfor, i tråd med slik praksis ønsker undertegnede å fremføre følgende *eierinteresser* som *kommentarer* til søknaden:

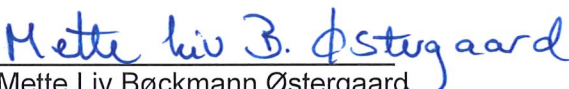
- Undertegnede Inge Østergaard er tilknyttet til Austegarden ved slekt på far-siden: min far Kaare Østergaard var fetter til tidligere grunneier Anders Austegard.
- Kaare Østergaard fikk kjøpe fineste utsiktstomt på Austegarden, ved siden av hytten til bror Einar Østergaard, og satte opp hytten i perioden 1965-66.
- Undertegnede fikk i 2004, fra grunneier Sigmund - sønn til Anders Austegard -, aksept for kjøp av hytte-tomten, i dag GBNR 1/399.
- Begge undertegnere tenker seg økt bruk av hytten i en nær fremtid, som pensjonister (besteforeldre). Derfor, men betinget av tilslutning til denne dispensasjonssøknad, kan det bli aktuelt å søke bruksendring av hytten - til helårsbolig.
- Hytten har i denne sammenheng et betydelig behov for renovering for å kunne fungere godt. Uten muligheter for frem-kjøring av materialer, vil slik renovering være vanskelig.

Til slutt: undertegnede vil nevne at naboer i GBNR 1/403, er forespeilet, ved avtalte anledninger, å kunne benytte søknadens tilkomstvei, for frem-kjøring av materialer etc til sin hytte. I tillegg, om det skulle oppstå et akutt behov som medfører uttrykknings- redningskjøretøy.

Håper på et positivt svar.

Med Vennlig Hilsen

  
Siv. Ing. Inge Østergaard  
Sign.

  
Mette Liv Bøckmann Østergaard  
Sign.

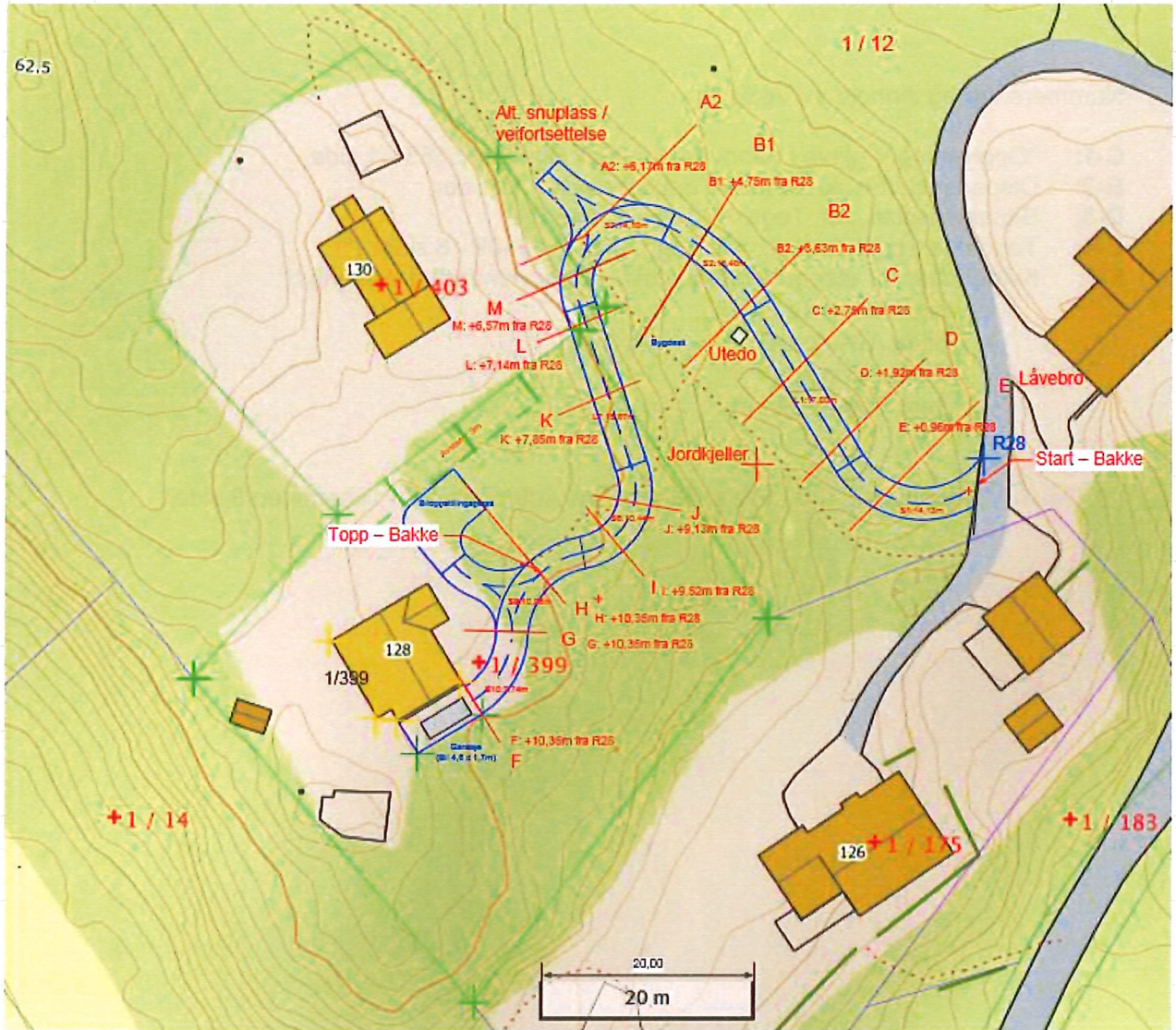
Post Adresse:  
Østliveien 32, 1389 Heggedal.  
Mob. tlf: +47 90702295  
e-mail: [inge@ingeoest.com](mailto:inge@ingeoest.com)

Mottatt:      Dato: \_\_\_\_\_,      Sign: \_\_\_\_\_

Nummerering og innhold av Vedlegg:

- C-1:** "Opplysningar gjeve i nabovarsel", utfylt Blankett 5155 - 1 side.
- B-2:** Dispensasjonssøknad (dette dokumentet) - 11 sider.
- D-3:** Situasjonsplan, ref. Tegn. 600-01 - 1 side (\*).
- E-4:** Tegninger, snitt, fasade, ref. Tegn. 600-02 til -09 - 8 sider (\*).
- F-1:** Kvitteringer for utsendte nabovarsler - Rekommandert sending til:
  - Sigrund Austegard
  - Hilda Austegard
  - Henrik Brigtsen
  - Berit Sofie Hofstad

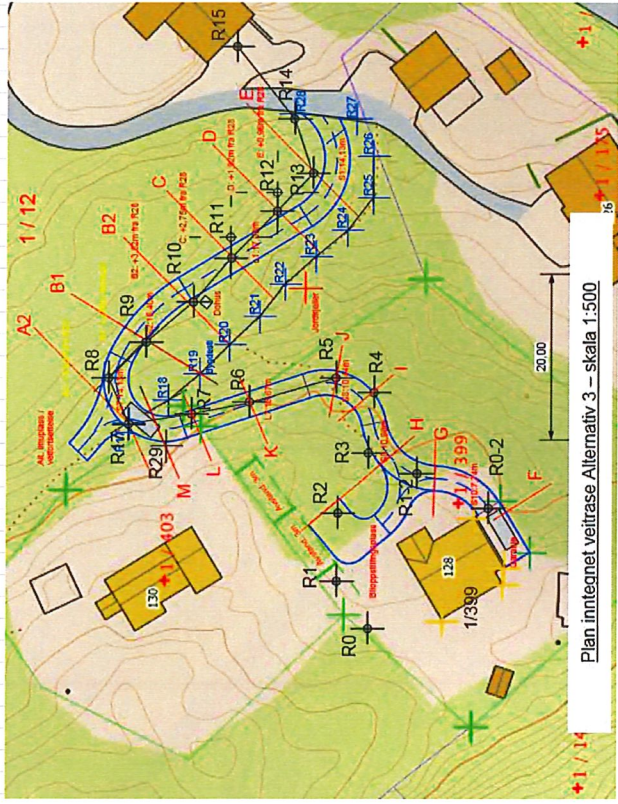
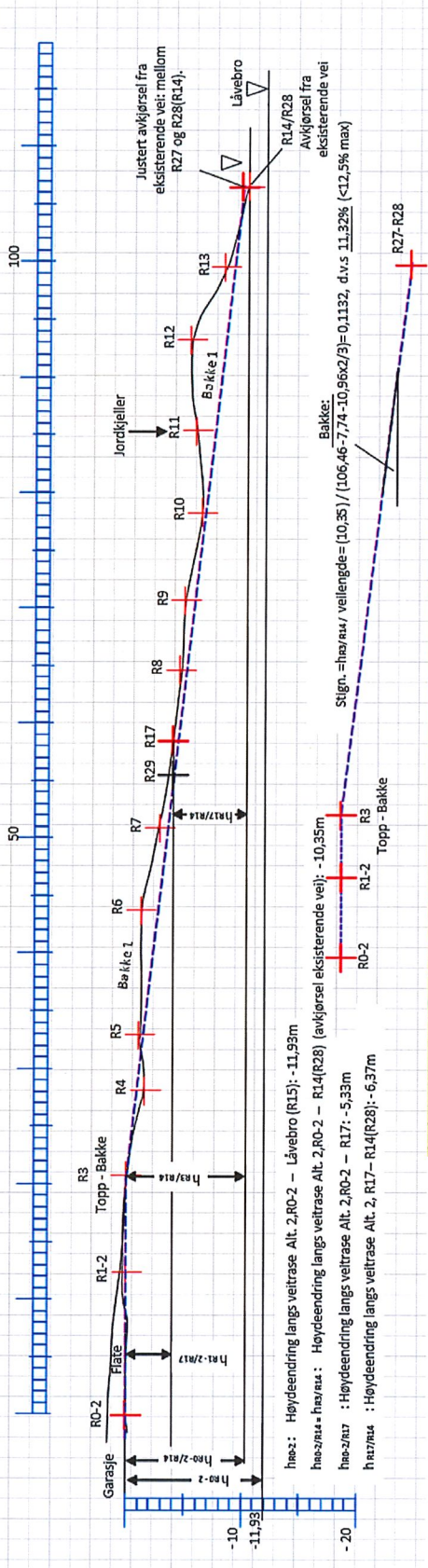
(\*): Del av: "Flatøyveien 128 - Privat Tilkomsvei, Informasjon" - til sammen 9 sider.



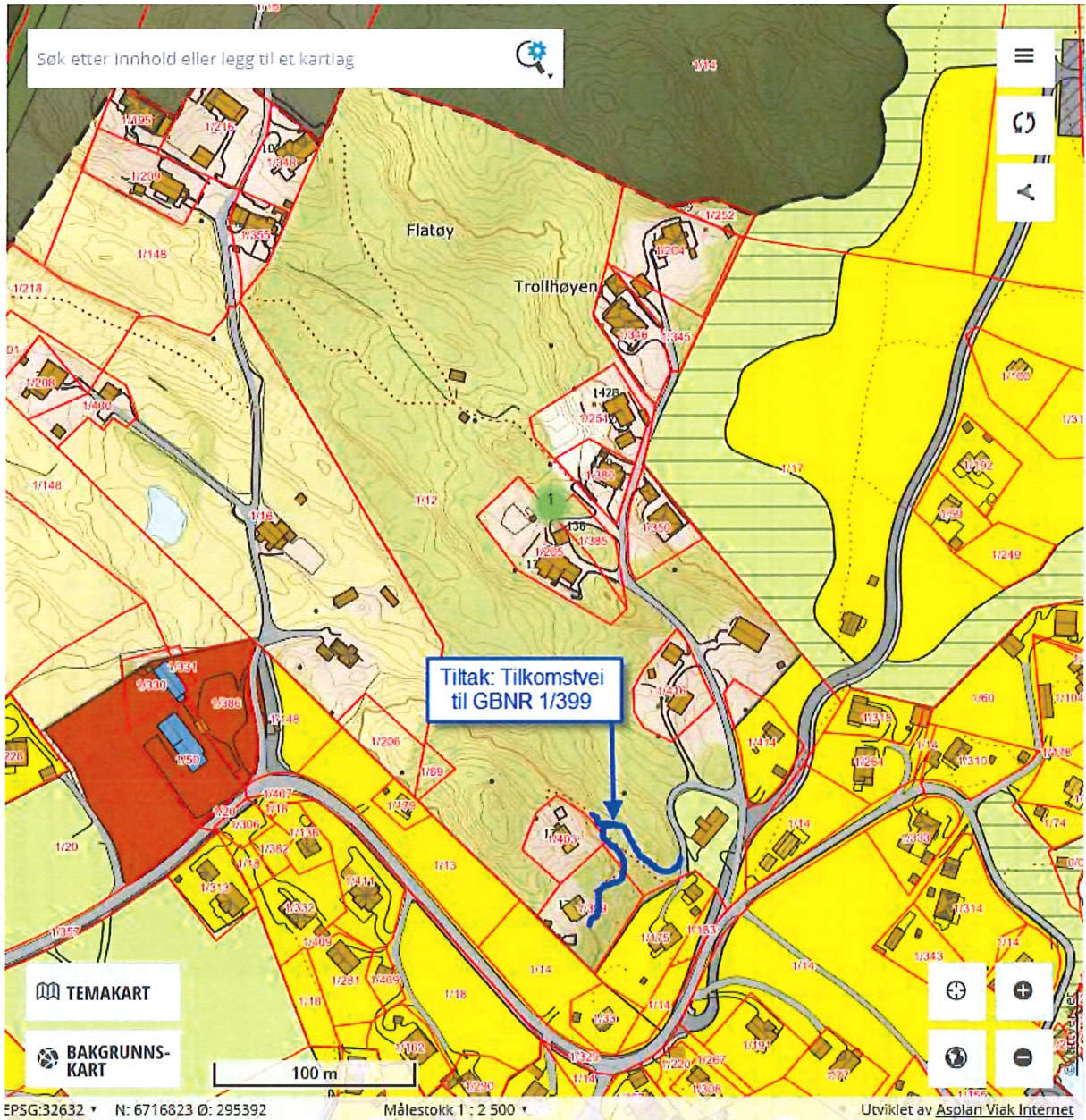
Figur 1: Privat Tilkomsvei til GBNR1/399 - trase vist i Plan



Profil langs Tilkomstvei – Alternativ 3



Figur 2: Privat Tilkomstvei til GBNR1/399 - trase vist i Elevasjon - Max stigning 11,3%



Figur 3: Privat Tilkomsvei inntegnet (blå linje) i Reguleringsplan - FLATØY SØR-AUST, 1997.