

**SØKNAD OM  
DISPENSASJON  
FRA FORMÅL: LNF TIL BOLIG  
GNR. 25 / BNR. 35  
MELAND KOMMUNE**

MELAND KOMMUNE

- 5 NOV. 2013

Jnr. 13/14580 Saksh. \_\_\_\_\_  
Ark. 25/35 Ark.del \_\_\_\_\_  
Saksid. 13/1695-2

**Tiltakshaver:**  
**Jørn Andre og Sølvi Halseth**

---

Firma:  
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:  
Fossen Senter  
5281 Valestrandsfossen

Postadresse:  
Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:  
Org. Nr: 997 089 782 MVA

# 1. Redegjørelse

- 5 NOV, 2013

# 2. Søknad om dispensasjon

Jnr. \_\_\_\_\_ Saknr. \_\_\_\_\_  
Ark. \_\_\_\_\_ Ark.tittel \_\_\_\_\_  
Saksid. \_\_\_\_\_

# 3. Nabovarsling og kommentar til merknad

# 4. Kart

Meland kommune  
Avd. byggesak  
Postboks 79  
5906 FREKHAUG

- 5 NOV. 2013

Jnr. 13/14530 Saksh. \_\_\_\_\_  
Ark. 25/35 Ark.del \_\_\_\_\_  
Saksid. 13/1695-2

**Arkoconsult AS**  
Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen  
Telefon: 56 39 00 03  
Telefaks: 56 19 11 30  
E-post: [post@arkoconsult.no](mailto:post@arkoconsult.no)  
[www.arkoconsult.no](http://www.arkoconsult.no)

Deres ref:

Vår ref:  
Tom Andre Sivertsen

Dato:  
21.10.2013

## Redegjørelse vedrørende innsending av søknad om dispensasjon ved gnr. 25, bnr. 35, i Meland kommune.

Det sendes herved inn søknad om dispensasjon for å endre formål på tomten gbnr. 25/35 i Meland kommune. Det er kommuneplanens arealdel som gjelder. I kommuneplanen er tomten regulert som LNF. Tiltakshavere er Jørn Andre og Sølvi Halseth.

Bakgrunnen for at det først søkes dispensasjon er at tiltakshavere ønsker å være sikker på at dispensasjon gis, før de evt går videre med tegning og prosjektering av et tiltak. Det er lagt ved situasjonsplan av tenkt tomannsbolig på tomten.


Dispensasjonssøknaden er nabovarslet i henhold til naboliste fra Meland kommune. Det er kommet inn 1 merknad. Merknaden er kommentert i eget skriv.

Vedlagt følger:

- 1) Dispensasjonssøknad
- 2) Nabovarsel og kommentar til merknad
- 3) Situasjonsplan/kart

Dersom dere har spørsmål eller kommentarer til det ovenfor nevnte, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

Med vennlig hilsen/Best Regards

  
**Tom Andre Sivertsen**  
Jurist, Byggesak

Postboks 103, Postboks 103  
Valestrandsfossen  
997 089 782

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292  
Fax: +47 56191130  
Epost: [tas@arkoconsult.no](mailto:tas@arkoconsult.no)

**arkoconsult**

Firma:  
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:  
Fossen Senter

Postadresse:  
Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:  
Org. Nr: 997 089 782

MELAND KOMMUNE

Meland kommune  
Avd. byggesak  
Postboks 79  
5906 FREKHAUG

- 5 NOV. 2013

Jur. 13/14530 Sakst. \_\_\_\_\_  
Ark. 25/35 Ark.del \_\_\_\_\_  
Saksid. 13/1695-2

**Arkoconsult AS**  
Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen  
Telefon: 56 39 00 03  
Telefaks: 56 19 11 30  
E-post: post@arkoconsult.no  
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:  
Tom Andre Sivertsen

Dato:  
01.10.2013

## Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for gnr. 25, bnr. 35, i Meland kommune.

### Saksforhold

Eiendommen gbnr. 25/35 ligger på Fosse i Meland kommune. Per i dag er tomten regulert til LNF. Tiltakshavere, Jørn Andre Halseth og Sølvi Halseth, ønsker å få godkjent dispensasjon til å utnytte tomten til boligformål. Det er ønskelig å føre opp en tomannsbolig. Situasjonsskart som viser tenkt plassering er vedlagt denne dispensasjonssøknaden.

Det fremgår av kommuneplanen at det i LNF-områder: "til vanlig ikke gis godkjenning til arbeid og tiltak som nevnt i loven paragraf 20-1". Ettersom oppføring av tomannsbolig er et tiltak som faller inn under § 20-1 i plan- og bygningsloven, søkes det dispensasjon.

### Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være "klart større" enn ulempene. Vilårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

### Grunner for å gi dispensasjon:

Formålet med å regulere til LNF er for å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk, natur og friluftsområdene. Videre er tanken at man, ved å sette restriksjoner på å bygge til andre formål, ivaretar allmennhetens tilgang til nevnte områder.

Denne saken omhandler en resttomt i et felt med flere andre boliger. Tomten er ikke benyttet til jordbruksformål og er heller ikke brukt til natur- og friluftformål. Ved å tillate dispensasjon vil man ikke gå på bekostning av noen av de hensyn som begrunner det å regulere til LNF.

Firma:  
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:  
Fossen Senter

Postadresse:  
Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:  
Org. Nr: 997 089 782

Som begrunnelse for å innvilge dispensasjon vil vi også vise til saksnr. 125/12. Denne saken gjaldt søknad om fradeling fra gbnr. 25/35 til boligformål. Søknaden ble godkjent og det ble opprettet en ny parsell med gnr. 25, bnr. 175. Det ble gitt dispensasjon fra LNF.

Som begrunnelse fremhever administrasjonen blant annet:

*"Eiendommen er ikkje i bruk til landbruksføremål, og har heller ikkje verdi som ressurs for landbruket. Det er ikkje registrert fritidsinteresser knytt til eigedomen, og frådeling og bustadbygging på tomta vil ikkje bety noko for tilgjenge til friluftsområda. Administrasjonen vurderer at ny bustad på tomta ikkje vil endra landskapsbiletet vesentleg i dette høvet. Det vert vist til at parsellen ligg i botn av landskapsdraget, og slik ikkje vil bryta horisontliner i landskapet eller prega dette nemneverdig. Området er eit etablert bygningsmiljø, og ein bustad på tomta vil ikkje endra landskapskarakteren".*

De samme argumentene gjør seg gjeldende i vår sak. Det gjenstående arealet til gbnr. 25/35 er på ca. 2 mål. Dette arealet er, som nevnt, ikke nyttbart i til LNF-formål. For at tomten skal kunne ha en verdi, bør det tillates dispensasjon basert på de samme forutsetninger som fremhevet i saksnr. 125/12. Vi mener at sakene er såpass like, både i faktisk og rettslig sammenheng, at likebehandlingsprinsippet bør være et tungtveiende argument for dispensasjon.

Vi vil også poengtere at kommunen skriver, i ovenfor nevnte sak, at: *"tiltaket er ei naturleg fortetting av eksisterande bustadområde og gir betre utnytting av eksisterande infrastruktur"*. Oppføring av tomannsbolig på reastarealet av den nevnte fradeling, viderefører dette argument. Tiltaket søker å tilføre området et mer helhetlig preg av å være et boligområde. Man søker med det å imøtekomme et ønske om å skape tilflytting og således levende bygder.

At infrastruktur er på plass tilsier videre at det ikke er behov for en reguleringsplan. Offentlig vann og avløpsledninger går gjennom tomten og adkomsten den samme, fra eksisterende kommunal vei – Fosse. Det er kort avstand til Sagstad skole og Fossemyra idrettsanlegg. Disse forhold skulle tilsi at det tomten er godt egnet til boligformål, og at innvilgelse dispensasjon er det mest hensiktsmessige.

Når det gjelder hensynet til helse, miljø og sikkerhet vil vi poengtere at en dispensasjon i denne saken ikke vil overskride hva som bør anses som forvarlig ut fra foreliggende forutsetninger. I saksnr. 125/12 var Statens vegvesen negative til en dispensasjon. Administrasjonen fant likevel at: *"I dette høvet ligg tomta nær utbygd fortausnett på lite trafikkert veg, og trafikkomsynet vert av den grunn ikkje vesentlig sett til sides ved tiltaket"*. Videre fremgår det av administrasjonens skriv at *"Sikten i avkøyringa mot kommunal veg er god mot vest, men mot aust er det behov for fjerning av vegetasjon og mindre terrenginngrep før stoppsikten er i tråd med tilrådingar. Administrasjonen vurderer at sikt i krysset er eit forhold som lar seg løyse"*. Å tillate dispensasjon i forhold til en tomannsbolig vil ikke endre på dette. Tvert imot mener vi at innvilgelse av dispensasjon legger forholdene til rette for at området blir mer attraktivt, og at forhold som eksempelvis avkjørsel, blir utbedret i nær fremtid.

# arkoconsult

---

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at de beste argumenter taler for dispensasjon i denne saken. Vi kan ikke se at de hensyn som ligger bak LNF-formålet blir vesentlig tilsidesatt. Videre er fordelene klart større enn ulempene.

## Konklusjon:

Det bør gis dispensasjon.

Med vennlig hilsen/Best Regards

  
**arkoconsult**  
Fossen Senter, Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen  
Jurist, Byggesak Org. nr. 997 089 782

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292  
Fax: +47 56191130  
Epost: [tas@arkoconsult.no](mailto:tas@arkoconsult.no)

**arkoconsult**

Vedlegg nr.  
C -
**Opplysninger gitt i nabovarsel** sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

- 5 NOV. 2013

13/14536

Ark. 25/35 Ark.del

Saksid. 13/1695-2

Tiltak på eiendommen:					
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.   Poststed
25	35			Fosse	5918 FREKHAUG
Eier/fester				Kommune	
Jørn Andre Halseth og Søvli Halseth				MELAND KOMMUNE	

Det varsles herved om					
<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving		
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring		
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Annet		
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19					
<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input checked="" type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven	Vedlegg nr. B -	

Arealdisponering		
Sett kryss for gjeldende plan		
<input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan
Navn på plan		
Kommuneplanens arealdel		

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder	
Dette varselet gjelder søknad om dispensasjon fra LNF-formål til boligformål. Mulig løsning for utforming av tiltak er vedlagt søknaden, se vedlegg D-1. Dette er ikke nødvendigvis den endelige løsning.	
Vedlegg nr. Q -	

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakshaver			
Arkoconsult As			
Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
Tom Andre Sivertsen	tas@arkoconsult.no	56390003	92297292
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke-obligatorisk)		WWW.	

Merknader sendes til	
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.	
Navn	Postadresse
Tom Andre Sivertsen	Postboks 103
Postnr.   Poststed	E-post
5291 VALESTRANDSFOSSEN	tas@arkoconsult.no

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrift		
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.		
Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker/tiltakshaver
Valestrand	09.10.2013	
		Arkoconsult AS, Postboks 103 5291 Valestrandsfossen Org. nr: 997 089 782
		Gjentas med blokkbokstaver TOM ANDRE SIVERTSEN

# SITUASJONSKART

## MELAND KOMMUNE



MELAND  
KOMMUNE



Gnr/Bnr: 25/35  
Adresse: Fosse  
Eiigner/søker: Sølv og Jørn Håset

- 5 NOV. 2013

Målestokk: 1:1000  
Dato: 27.09.2013

Kvalitet: FKB-B

Jnr. 13/14530 Saknr. \_\_\_\_\_

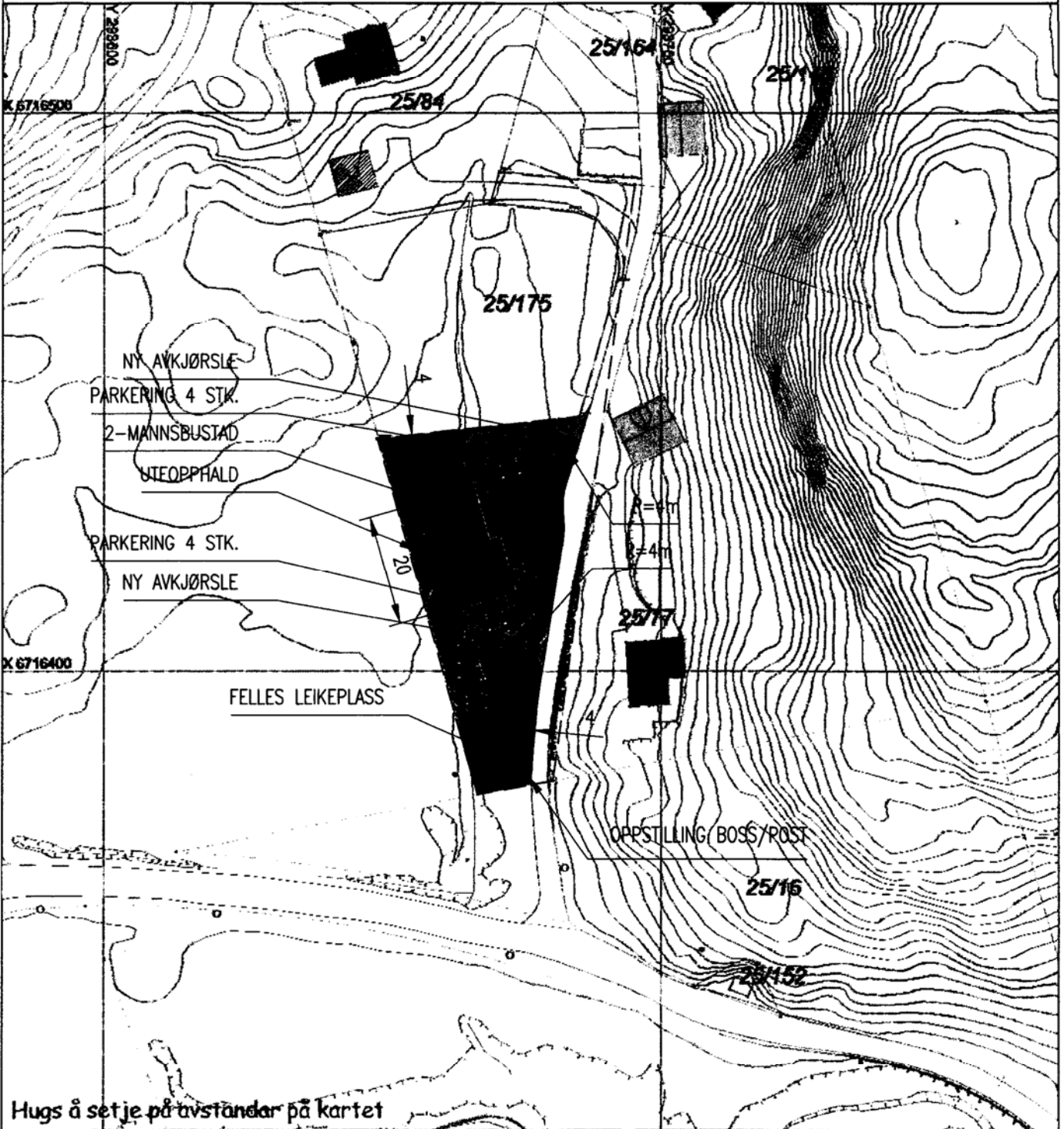
Gjeldende plan: Kommuneplan Ark. 25/36 Ark.del \_\_\_\_\_

Planformål: LNF Saksid. 13/1695-2

Vår referanse: Amg

-----	Gjerde		Bolighus
-----	Usikker eigdomsgrense		Andre bygg
-----	Målt eigdomsgrense		

Segn. -----



Hugs å set je på avstandar på kartet

### SITUASJONSPLAN

Tiltak

Underskrift Situasjonsplan \_\_\_\_\_ Dato \_\_\_\_\_



Målfrid og Per Hansen

Fosse 47

5918 Frekhaug

Arkoconsult AS

Postboks103

5291 Valestrandfossen

MELAND KOMMUNE

- 5 NOV. 2013

13/14530  
25/35  
12/1695-2

Merknad vedrørende søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for gnr. 25, bnr. 35, i Meland Kommune.

Viser til nabovarsel som gjelder søknad om nybygg på gnr. 25/35 og søknad om dispensasjon fra arealplaner for eiendommen.

Undertegnede er eier og bosatt på nabolomt gnr.25 bnr. 146/164.

Midt gjennom denne tomten går det en privat vann og avløpsledning fra hoved vannledning i kommunal veg, som eies av tre oppsittere her. Eventuell utbygger må betale seg inn på denne .Han vil også være ansvarlig for eventuelle skader på vann og kloakk som måtte oppstå under bygging og ellers i ettertid på denne tomten.

For øvrig består tomten av "botnaløus" myr, og det må betydelig mengder masseutskiftning til.

Vegen tåler ikke mer trafikk da den ligger på myr hele veien forbi tomten. Vi har store problemer med vedlikehold , og må kjøre i sikksakk mellom slaghullene som oppstår med en gang det regner. Etter siste utbygging ( 25/84) er vegen på vei ut i myren.

Vi er av den oppfatning at denne tomten bør forbli LNF. Da den blir benyttet av naboens barn og deres venner til lek og fritid. Obs. dissestativ , sandkasse , og div. leker.

Vi vil mye heller se på lekende barn, enn noen stygge tomannsboliger.

Målfrid og Per Hansen

Disse merknader blir også sendt til Meland Kommune avd. byggesak.

Meland kommune  
Avd. byggesak  
Postboks 79  
5906 FREKHAUG

- 5 NOV. 2013  
Jnr. 13/14530  
Ark. 25/35  
Saksid. 13/1695-2

**Arkoconsult AS**  
Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen  
Telefon: 56 39 00 03  
Telefaks: 56 19 11 30  
E-post: post@arkoconsult.no  
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:  
Tom Andre Sivertsen

Dato:  
21.10.2013

## Kommentar til nabomerknad ved gnr. 25, bnr. 35, i Meland kommune.

I forbindelse med nabovarsel sendt ut den 09.10.2013, er det kommet inn 1 merknad fra nabo. Nedenfor følger våre kommentarer til denne merknad.

### Merknad fra Målfrid og Per Hansen:

Målfrid og Per Hansen, som eiere av gbnr. 25/146,164, anfører i hovedsak:

- *Midt gjennom denne tomten går det en privat vann og avløpsledning fra hoved vannledning i kommunal veg, som eies av tre oppsittere her. Eventuell utbygger må betale seg inn på denne. Han vil også være ansvarlig for eventuelle skader på vann og kloakk som måtte oppstå under bygging og ellers i ettertid på denne tomten.*

Vår kommentar: Det er klart at et eventuelt byggeprosjekt på tomten må ta hensyn til vann- og avløpsledninger som går over tomten. Dette er ikke problematisk.

- *For øvrig består tomten av "botnaløs" myr, og det må betydelig mengder masseutskiftning til.*

Vår kommentar: Vi kan ikke se at denne anførsel stemmer. Det er på det meste snakk om 1 meter. Dette er imidlertid ikke bekreftet. Hvis kommunen finner det nødvendig kan det godt tas en befaring. Vi ser dog ikke hvordan dette kan ha særlig betydning i forhold til søknad om dispensasjon fra formålet. Om ikke noe annet, mener vi det taler for at dispensasjon kan gis. Området er ikke nyttbart til landbruk, natur eller friluftsliv.

- *Vegen tåler ikke mer trafikk da den ligger på myr hele veien forbi tomten. Vi har store problemer med vedlikehold, og må kjøre i sikksakk mellom slaghullene som oppstår med en gang det regner. Etter siste utbyggin (25/84) er vegen på vei ut i myren.*

Vår kommentar: At vegen i dag er i dårlig stand er et annet moment som bør tale for at det gis dispensasjon. Hvis man får anledning til å fordele vedlikeholdskostnadene over flere tomter, øker sannsynligheten for at vegen opparbeides til fordel for alle.

- *Vi er av den oppfatning at denne tomten bør forbli LNF. Da den blir benyttet av*

# arkoconsult

*naboens barn og deres venner til lek og fritid. Obs. dissestativ, sandkasse, og div leker. Vi vil mye heller se på lekende barn, enn noen stygge tomannsboliger.*

Vår kommentar: For det første strider denne merknaden mot det som tidligere ble anført. Hvordan kan denne tomten nyttes til lek dersom det er snakk om en "botnaløus" myr? Videre er det ikke tegnet opp forslag til utforming av tiltak, utover situasjonskart. I første omgang søkes det endring fra LNF til boligformål. Det faktum at naboene kaller tomannsboligene for "stygge", uten at det foreligger tegninger, tydeliggjør at de på generelt grunnlag er i mot utbygging. Vi kan ikke se at en slik merknad bør tillegges mye vekt. Det er kommunens oppgave å vurdere dispensasjonssøknaden opp mot de offentligrettslige rammene. Til dette viser vi til dispensasjonsvurderingen. Avslutningsvis bemerker vi at det i forslaget er satt av plass til et felles lekeområde.

Basert på gjennomgangen ovenfor mener vi at merknaden ikke bør tillegges særlig vekt i byggesaken.

Dersom dere har spørsmål eller kommentarer til det ovenfor nevnte, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

Med vennlig hilsen/Best Regards

  
**Tom Andre Sivertsen**  
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292  
Fax: +47 56191130  
Epost: [tas@arkoconsult.no](mailto:tas@arkoconsult.no)

arkoconsult

Firma:  
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:  
Fossen Senter

Postadresse:  
Postboks 103  
5291 Valestrandfossen

Foretaksregisteret:  
Org. Nr. 997 089 782