

MELAND KOMMUNE  
Plan, utbygging og kommunalteknikk  
P.boks 79  
5906 Frekhaug

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 23.05.2017

## Eiendom med gnr.27/bnr.17 – Moldekleiv 28, Meland kommune

- Søknad om dispensasjon for utført tiltak i LNF-område.

### Vesentlig terrenginngrep i forbindelse med etablering av intern tilkomstveg

På vegne av tiltakshaver, Ottar Arne Bøstrand, vil vi med dette søke om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (KPA) § 3, pkt. 3.2.2 som omhandler tiltak i LNF-område med spredt fritidsbebyggelse. Søknad om dispensasjon knyttes til utførte, vesentlige terrenginngrep i forbindelse med etablering av intern tilkomstveg.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS har fått i oppdrag å gjennomføre søknadsprosessen på vegne av tiltakshaver, og har rolle som ansvarlig søker.

#### Utført tiltak

Eiendommen ble kjøpt av tiltakshaver, Ottar Arne Bøstrand, i 2011. Tomten har et areal på ca. 2300m<sup>2</sup>, og er p.t. registrert som fritidseiendom.

Det var allerede anlagt avkjørsel til tomt fra kommunal veg da tiltakshaver kjøpte eiendommen. Også nederste del av den private tilkomstvegen var etablert. I ettertid har tiltakshaver i egen regi fortsatt vegfremføringen opp til eksisterende fritidsbolig som ligger på toppen av den bratte eiendommen, uten at det er søkt om tillatelse til dette tiltaket. Tiltaket betraktes som et vesentlig terrenginngrep, og krever søknad om dispensasjon. Ved etablering av veg, er det også utført provisoriske forstøtningsmurer både i vegens nedre del –og i vegens midtre parti. Bildet under viser avkjørsel mot kommunal veg og nederste del av anlagt vegtrasé.



Arbeidet er utført av slik karakter at sikringsarbeid i form av forstøtningsmur mot felles/kommunal veg er påkrevd.

Den interne tilkomstvegen fremstår som bratt, særlig nederste parti av vegen. Generelt kan man si at tomtens topografi fordrer at fremføring av veg fra avkjørsel til fritidsbolig på toppen uansett må ha enkelte bratte partier. Tiltakshaver har anlagt et slakkere og bredere vegparti på midten, som virker positivt i forhold til manøvrering på eksempelvis glatt føre. Ellers er også svingene på vegen utvidet for å bedre fremkommeligheten før/etter de bratteste vegstykkene. Dette oppfattes som positivt, og fremføring/trasévalg virker gjennomtenkt i forhold til gitte betingelser, hvor utgangspunktet var en allerede etablert avkjørsel og «målet» for vegen definert ved eksisterende fritidsbolig. Bildene under viser vegens midtparti og sving mot øvre del av vegen.





Det er nødvendig med sikringstiltak for å bedre eksisterende forhold langs vegens midtre parti. Her er steinfylling lagt ut mot eksisterende grantrær. Trærne er såpass store at det er nærliggende å anta at trærnes røtter strekker seg under anlagt veg, og at utført masseutskifting -særlig på nedsiden av trærne, bidrar til ustabile forhold. Løsningen må uansett ikke baseres på permanent «støtte» fra organisk materiale. Fremtidig utvikling av trærne vil kunne påvirke både veg -og grunnforhold i negativ forstand, hvis tiltaket blir stående slik det er utført.

Foreløpig vurdering tilsier at trærne må fjernes, og at man etablerer tilstrekkelig dimensjonert forstøtningsmur mellom vegens nedre og midtre parti. Grunnet murens høyde vil vi her anbefale at det benyttes naturstein i storformat, da eksempelvis en utførelse i betong vil virke unødig dominerende i området. Tiltaket må prosjekteres/planlegges av godkjent foretak for veganlegg, og høydeforskjell i terrenget fordrer muligens terrassering av murverk for å begrense høydeinntrekk/omfang.

Samme forhold gjelder også for vegstrekning langs kommunal veg. Vegkant må sikres/forankres tilstrekkelig mot eksisterende fjellskjæring, og vegdekke/skulder må doseres for å lede overflatevann mot vegens innside. Vegen må sikres med gjerde på utsiden av vegens midtre parti, og på utsiden av veg langs den kommunale vegen.

Til tross for at utført tiltak krever bedre planlegging/prosjektering og sikrere utførelse enn dagens situasjon, ber vi om forståelse for tiltakshavers ønske om vegtilkomst til bruksdelen av eiendommen sin. Ut fra gitt topografi og de premisser som ble oppfattet som avklart ved kjøp av eiendommen, er det ikke så mange andre mulige alternativer til fremføring av veg enn den traséen som ble valgt. Ved grunnarbeidet synes det å være tatt ut tilstrekkelig fjellmasser til at selve veibanen kan få en hensiktsmessig bredde, og man kan ved videre detaljplanlegging finne gode løsninger som både sikrer veg og tilstøtende områder på en forsvarlig måte. Man vil i en slik prosess også kunne bedre stigningsforholdet på vegen, selv om det virker lite sannsynlig at man vil kunne oppnå optimale forhold for hele vegstrekningen.

Søknad om dispensasjon for bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig, er også en viktig del av tiltakshavers planer for eiendommen (disp. i egen søknad). Dersom det blir gitt tillatelse for denne endringen, vil man i det videre arbeidet med ny bolig også kunne vurdere bygningens høydeplassering i forhold til eventuelle utfordringer i forbindelse med

etablert tilkomstveg. Ved eksempelvis å senke nybygget i forhold til dagens hytte, vil man kunne oppnå en bedre løsning for vegen. Da man for denne løsningen er avhengig av positivt vedtak på flere dispensasjonssøknader, har vi i første omgang konsentrert oss om en avklaring av de overordnede rammebetingelsene for eiendommen, før vi starter detaljplanlegging-/prosjektering av veg og bolig.

## **Søknad om dispensasjon for utført tiltak i LNF-område**

Den aktuelle eiendommen er uregulert, og omfattes dermed av kommuneplanens bestemmelser. Tilhørende plankart viser at eiendommen ligger innenfor område merket LNF (Landbruk-, natur –og friluftsområde) med spredt fritidsbebyggelse.

Av bestemmelsene i KPA finner vi at LNF med spredt fritidsbebyggelse åpner for at tiltak iht. pbl § 20-5, pbl § 20-4 og pbl §20-1a, kan tillates uten at dette strider med eksisterende bruk/formål. Alle andre tiltak er avhengig av dispensasjon fra LNF-formålet for gjennomføring.

Etablert internveg med tilhørende forstøtningsmur er å betrakte som et vesentlig terrengingrep, og fordrer derfor søknad om dispensasjon. Videre vil forstøtningsmur i forbindelse med nedre del av veg, kreve søknad om dispensasjon fra Veglova i forhold til krav om minsteavstand på 15,0m fra vegmidte i kommunal veg til tiltak (omtalt i egen søknad).

Ansvarlig søker har vurdert det som hensiktsmessig å dele søknadsprosessen for utførte og planlagte tiltak på eiendommen, i to faser – hvor første fase omhandler søknad om dispensasjon. Deretter vil man etter vår vurdering lettere kunne ta stilling til selve byggesaken for tiltakene, der det bl.a. må det søkes om tillatelse til tiltak for allerede etablert veg og avkjørsel. Vi ser det som en stor fordel å få en ryddig søknadsprosess hvor ting blir adressert/håndtert i riktig rekkefølge. Dette spesielt siden utført terrengingrep/veganlegg trenger prosjektering av ansvarlig vegingeniør – både i forhold til forstøtningsmur, generelle sikringstiltak og best mulig stigningsfordeling på vegen. Vi ser også for oss at denne prosessen potensielt vil kunne medføre såpass store endringer i forhold til dagens situasjon, at det på nåværende tidspunkt vil bli feil å knytte ansvarsforhold fra eksterne aktører til nåværende utførelse. Vi håper derfor at man vil kunne behandle en dispensasjonssøknad - som selvsagt omhandler dagens konkrete/utførte tiltak, men hvor nødvendig prosjekterings og utbedringstiltak blir satt som vilkår for et evt. positivt vedtak. Basert på dette vedtaket vil man da kunne få selve byggesaken «på rett spor», ved at det sendes erklæring om ansvarsrett for prosjektering og utførelse av vegen med de tilhørende utbedringstiltak som kreves.

Plan –og bygningslovens § 19 setter opp to kumulative krav dersom søknad om dispensasjon skal innvilges. Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

1. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.
2. I tillegg må fordelene ved å gi 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, sikkerhet og tilgjengelighet.

Eksisterende vegløsning fremstår med bratte partier, og det synes klart at tiltaket må utbedres med tilstrekkelige sikringstiltak for å tilfredsstille normalkrav stilt til vegstandard.

Til tross for dette, er det søkers vurdering at tiltakshaver har valgt en fornuftig trasé for vegen – gitt de betingelsene som ble oppfattet lå til grunn ved kjøp av eiendommen. Eiendommen har vegrett fra det gamle hovedbruket, og nye eiendomsgrenser som er kommet til i etterkant av den gamle avtalen, begrenser alternativene for fremføring av veg opp til fritidsboligen.

Utførte tiltak i forbindelse med eiendommen er å betrakte som et vesentlig terrenginngrep, og det er ingen tvil om at veganlegget burde ha vært omsøkt og håndtert som en byggesak forut for gjennomføring. Uten å bagatellisere dette forholdet, har ikke tiltakshaver vært helt klar over restriksjoner som gjelder for tiltak i LNF-området, og har i egen regi fortsatt et påbegynt arbeid som forelå da han kjøpte eiendommen. Dette er ikke ment som en unnskyldning for det som er gjort, men en forklaring på hvorfor tiltaket er kommet såpass langt uten at disse forholdene er omsøkt.

Kommunedelplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning sikre tilstrekkelig hensyn ved restriksjoner som har betydning for bruken av areal. I et LNF-område markeres sone hvor man skal ta særlige hensyn til bl.a. landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap og-/eller bevaring av natur- og kulturmiljø. Bestemmelsene i kommunedelplanen angir retningslinjer for evt. begrensninger av virksomhet og vilkår for tiltak for å ivareta interessen i sonen.

Plan – og bygningslovens § 19 sier bl.a. at dispensasjon for et tiltak ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I dette tilfellet vil det være naturlig å ta utgangspunkt i situasjonen før de omtalte tiltakene ble utført.

Eiendommen ligger i et område med spredt bebyggelse. Lokalt fremstår tilstøtende arealer som bratte, gjengrodde og utilgjengelige. Dvs. at vi vurderer lokalområdets verdi i forhold til allmenne interesser som begrenset når det gjelder tur/rekreasjon. Visuelt sett er heller ikke vegetasjon/topografi særegen på den aktuelle eiendommen i forhold til omkringliggende områder. Det mest iøynefallende med eiendommen er de store, gamle grantrærne som fremdeles står der. Disse vil nødvendigvis måtte fjernes i forbindelse med sikring av utført veg, men det er nærliggende å anta at trærne uansett burde ha vært fjernet – eller i alle fall redusert i høyde/omfang av sikkerhetsmessige grunner, uavhengig av vegfremføringen. Det finnes tilsvarende trær med omtrent samme størrelse i nærområdet, men som ikke står i en bratt skråning - slik tilfellet er på den aktuelle tomten. Disse trærne oppfattes som «tryggere», da de står bedre i terrenget, og mer skjermet i forhold til vær og vind. Med dette mener vi at gjennomført tiltak ikke går på bekostning av allmenne interesser eller spesielt verdifull vegetasjon.

Tiltaket fremstår i dag som en visuell utfordring. Dette vil vi hevde at i stor grad skyldes at anlegget ikke er ferdigstilt. Ved ferdigstillelse vil man eksempelvis ved bruk av naturstein som materiale i forstøtningsmurer kunne få en viss kontroll over det visuelle aspektet ved inngrepet som er utført. Det som i dag fremstår som steinfillinger i veggkant, skjæringsutslag mm. vil kunne settes i stand, slik at høydevirkningene av tiltaket blir redusert. Dette er kostbare, men nødvendige grep som må gjennomføres for å øke sikkerheten og den visuelle og tekniske standarden på tiltaket. Ved gjennomføring av utbedringstiltakene vil også området ved nederste/første sving bli bedret, slik at tiltaket holder seg på riktig side av eiendomsgrensen.

Selve formålet med en restriktiv holdning til tiltak i LNF-områder gjelder at man skal ta spesielt hensyn til bl.a. landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap og-/eller bevaring av natur- og kulturmiljø. Topografien på den aktuelle eiendommen er av en slik karakter at gjennomført tiltak etter vår vurdering ikke har negativ konsekvens for hverken landbruk eller friluftsliv. I forhold til grønnstruktur og landskap er det naturlig å vurdere et større område enn den aktuelle eiendommen isolert sett. Her ser vi at tilstøtende arealer har samme kvaliteter – både topografisk og i forhold til vegetasjon, som eiendommen hadde før tiltaket var satt i gang. Derfor mener vi at terrenginngrepet ikke medfører tap av særegne landskapstrekk, dyreliv eller vegetasjon. På avstand vil dette inngrepet ha liten

**Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS**

Hagellia 6 - 5914 Isdalstø

Tlf: 400 41 614

E-post: post@arkbc.no

innvirkning på den store konteksten, da bakenforliggende landskap danner et stort bakteppe for det lokale inngrepet. Med dette mener vi at silhuett-virkningen av tiltaket er begrenset, og at man ved ferdigstillelse av anlegget også vil kunne få god kontroll på dagens visuelle utfordringer - sett fra den kommunale vegen og fra nabobebyggelsen nord og øst for tiltaket.

Selv om dagens avkjørsel har en noe spiss og uheldig vinkel i forhold til den kommunale vegen, er det hentet ut tilstrekkelige masser som skulle tilsi at det er mulig å bedre disse forholdene – ikke minst med tanke på krav til frisikt i to retninger. Man vil kunne hevde at trafikk til/fra eiendommen stort sett vil følge retningen på dagens trasé, da det sjelden vil være behov for å svinge til venstre fra eiendommen for å kjøre lenger opp i dalen. Daglig ferdsel vil vi anta i all hovedsak vil foregå fra eiendommen til FV245 Ådlandsvegen, og omvendt. Likevel stilles det krav til utforming av avkjørselen som må ivaretas ved videre planlegging. Disse kravene mener vi det er mulig å imøtekomme i forhold til grunnarbeidet som er utført på stedet.

I forhold til trafikkbelastning på eksisterende vegnett, så representerer ikke den nye internvegen noen vesentlig endring av belastning på øvrig vegsystem\*. Eiendommen har vegrett fra hovedbruket, og den eneste forskjellen fra tidligere situasjon er at eier ønsker å kunne kjøre frem til hytten i stedet for å parkere langs kommunal veg. Etablering av egen parkeringsplass langs den kommunale vegen vil uansett forde tiltak på annen persons eiendom, og må evt. bekreftes ved skriftlig avtale. Også i slike tilfeller vil man måtte rette seg etter visse regler i forhold til av-/påkjøring på kommunal veg.

*\*Se egen søknad om dispensasjon for bruksendring fra fritids –til helårsbolig.*

Eksisterende fritidsbolig er i dårlig forfatning. Dette skyldes naturlig nok manglende vedlikehold over en lengre periode. Vi ser ofte at eiendommer forfaller dersom bruksverdien er begrenset. Ingen er tjent med at eiendommer står til forfall, da dette representerer både sikkerhetsmessige -og visuelle utfordringer. Tiltakshaver har kjøpt eiendommen med tanke på oppgradering og økt bruk, og gjennomført tiltak er et viktig ledd i forhold til å øke bruksverdien ved lettere tilkomst. Målsetningen er selvsagt å kunne bo på eiendommen, men selv om dette eventuelt ikke blir mulig, vil tilkomstvegen uansett virke positivt i forhold til fortsatt bruk som fritidsbolig.

Vi mener at et «0-alternativ», eller en eventuell tilbakeføring av tiltaket, vil være problematisk i forhold til videre bruk av eiendommen. Vi er heller ikke helt sikre på hva man oppnår ved et sikt vedtak – bortsett fra at man setter fokus på prinsippet ved å bygge ulovlig. Ved et avslag, vil eiendommen i tillegg til å miste bruksverdi, også representere en stor kostnad i forbindelse med tilbakeføring til opprinnelig terrengform. Utover dette vil også eiendommen i seg selv miste en betydelig markedsverdi, da potensialet for eiendommen som var presentert ved forrige salg, ikke lenger er tilstede. Dette fordi eiendommen ble solgt til nåværende eier med positivt utviklingspotensiale i form av påbegynt veg. Dette er momenter som i og for seg ikke vedkommer kommunens ansvar for å påpeke ulovligheter eller stille krav til at forholdene blir ryddet opp i, men for tiltakshaver som privatperson vil et negativt vedtak få alvorlige konsekvenser.

Det er satt i gang prosess i forhold til å sikre mulighet for tiltak på annen persons eiendom i en skriftlig avtale. Endelig avtale er ikke på plass enda, men det foreligger en midlertidig tillatelse for utførte tiltak (vedlagt). Det er selvsagt en forutsetning for videre prosess i saken at det utarbeides en permanent avtale. I mellomtiden kan vi forsikre om at det ikke vil bli utført arbeid på eiendommen før vedtak fra Meland kommune foreligger.

En dispensasjonssøknad må behandles spesielt og vurderes separat for hvert enkelt tilfelle. Ingen søknader er like, da rammebetingelser, byggeområde og terreng vil variere fra sak til sak, selv om selve tiltaket prinsipielt sett fremstår som likt. Derfor vurderer vi ikke fare for presedensvirkning som avgjørende for denne saken.

## Oppsummering

Tiltakshaver kjøpte eiendommen med påbegynt anleggsarbeid for fremføring av egen/privat tilkomstveg til fritidsboligen, og dette lå som et positivt potensiale for investeringen. Det er klart at fremføring av ny veg i et slikt område, og de store terrenginngrepene som dette har medført, skulle ha vært behandlet som byggesak forut for byggearbeidene. Det er disse forholdene vi ved denne søknaden nå i etterkant prøver å ordne opp i.

Utført tiltak har liten/ingen innvirkning på det generelle trafikkbildet i området. Man er uansett avhengig av å benytte offentlig vegnett for å komme til/fra eiendommen – uavhengig av den interne tilkomstvegen. Saken dreier seg altså isolert sett om selve tiltaket som er utført både på egen og på naboens tomt i forbindelse med anlagt avkjørsel og trasé videre oppover til eksisterende fritidsbolig.

Den nye vegen fremstår som et betydelig terrenginngrep, og har åpenbare mangler i forhold til sikring. Det er imidlertid vår vurdering at man ved god og helhetlig planlegging for det videre arbeidet, vil kunne få til en hensiktsmessig og visuelt sett betraktelig forbedret situasjon. Generelt vil all endring i forhold til uberørt terreng og natur ha en konsekvens. I slike tilfeller er det grad av endring og negativ konsekvens i forhold til hva man oppnår, som må vurderes. Til tross for det mange vil oppfatte som et brutalt terrenginngrep, vil vi hevde at utført tiltak ikke går på bekostning av unik vegetasjon, landbruk eller allmenn ferdsel/rekreasjon. Det er etter vår mening den visuelle fremtoningen av tiltaket slik det fremstår i dag, i tillegg til ulovlig gjennomføring, som er mest problematisk. Dette er momenter vi mener å kunne håndtere på forsvarlig måte, selv om prosessen blir i en noe omvendt rekkefølge enn vi normalt ville foretrekke.

***Med dette håper vi å ha grunnlagt saken på tilstrekkelig måte, slik at søknad om dispensasjon kan behandles.***

**Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS**  
v/Pål-Jøran Carlsen  
Sivilarkitekt MNAL

**Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS**  
Hagellia 6 - 5914 Isdalstø  
Tlf: 400 41 614  
E-post: post@arkbc.no