



Marius Øvretveit  
Heiane 47 A  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 18/111 - 18/6389

Saksbehandlar:  
Tore Johan Erstad  
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:  
23.03.2018

## Avslag - GBNR 9/29, Hjertås - Søknad om dispensasjon for riving av steingard

**Administrativt vedtak. Saknr:** 74/2018

**Tiltakshavar:** Marius Øvretveit  
**Søknadstype:** Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

### SAKSUTGREIING:

#### Saka gjeld:

Med heimel i Plan- og bygningsloven (pbl) §§ 19-2, jf § 19-1, har Marius Øvretveit og Guro Hopland van der Kooij søkt om dispensasjon frå *Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane* (arealplanid 125620010502) § 2, punkt 2.3 (kulturminner), som har følgjande ordlyd:

«Innanfor planområdet ligg Sefrak-registrerte bygningar og anlegg, som skal takast vare på / utbetrast, etter føresegnene i § 7.2  
Steingardar skal takast vare på, der dei står.»

I dispensasjonssøknaden journalført motteke 11.01.2018 har tiltakshavar gitt følgjande opplysningar og grunngjeving for søknaden:

På eiendommen ,9/29, ligger det i dag to steingarder. Den ene går langs eiendomsgrensen i øst, og gir et naturlig skille mellom eiendommen og veien i boligområdet. Denne steingarden er godt vedlikeholdt og tar seg godt ut i nærområdet. Den andre ligger på langs og midt på eiendommen. Denne er i særdeles dårlig forfatning, og trenger et omfattende restaureringsarbeid for å få den i en formålstjenlig og estetisk stand igjen. Denne er per i dag til hinder for en eventuell utbygging. Eiendommen er regulert til boligoppføring.

---

#### Postadresse

postmottak@meland.kommune.no  
Postboks 79, 5906 Frekhaug  
Besøksadr: Havnevegen 41 A  
5918 Frekhaug

#### Kontakt

www.meland.kommune.no  
Telefon +47 56 17 10 00  
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 98 36413  
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: [www.nordhordlandskart.no](http://www.nordhordlandskart.no)

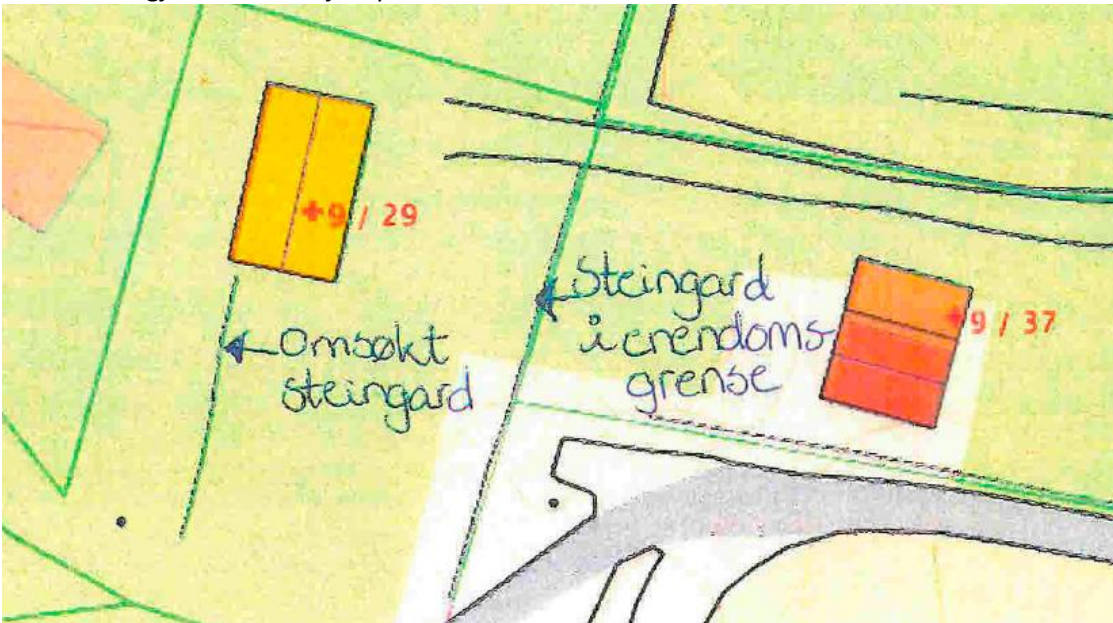
### Fordeler ved å gi dispensasjon:

1. Steingarden er i en så dårlig forfatning at det vil være et tidskrevende og svært kostbart arbeide å sette den i stand. Den er bygget på jord, har ujevn høyde, og flere steder er den rast ut.
2. Da steingarden har rast ut flere plasser er den farlig for barn som leker i området. Det er fire byggeklare eiendommer like i nærheten av steingarden noe som vil gi et økt antall barn i området Dette vil gi økt risiko for at noen kan skade seg.
3. Ved å gi dispensasjon for å rive steingarden vil det gi åpning for å kunne bruke eiendommen til det den er regulert til, boligoppføring. Dette vil igjen gi vedlikehold av eiendommen og steingarden som ligger langs veien i boligområdet. Eiendommen er i dag igjengrodd og lite vedlikeholdt.
4. De er vanskelig å plassere et hus på eiendommen slik steingarden ligger i dag.

### Ulemper ved å gi dispensasjon:

1. Dispensasjonen er i mot reguleringsplanen.

Tiltaket vist gjennom situasjonsplan innsendt av tiltakshavar:



### VURDERING:

#### Nabovarsling og privatrettslege tilhøve:

Dispensasjonen blei nabovarsla 08.12.2017 utan merknader jf pbl § 21-3.

#### Høyring:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til tenesteområde kultur i Meland kommune, Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga ved høyringsbrev datert 23.01.2018.

Tenesteområde kultur i Meland kommune har rådd frå dispensasjon gjennom uttale i epostar motteke 21.02.2018 og 16.03.2018. Siste uttale frå kultur blei inngitt etter felles synfaring 15.03.2018. Tenesteområde kultur har vist til at steingarden er eit kjent kulturminne som er verna gjennom reguleringsplanen og at dispensasjon for riving vil kunne skape ei lite ønskjeleg presedens ved liknande saker. Steingarden framstod under synfaring i relativt god stand utan utraste felt, og ikkje i vesentleg dårlegare stand enn steingarden i eigedomsgrensa. I epost sendt 16.03.2018 uttaler tenesteområde kultur vidare:

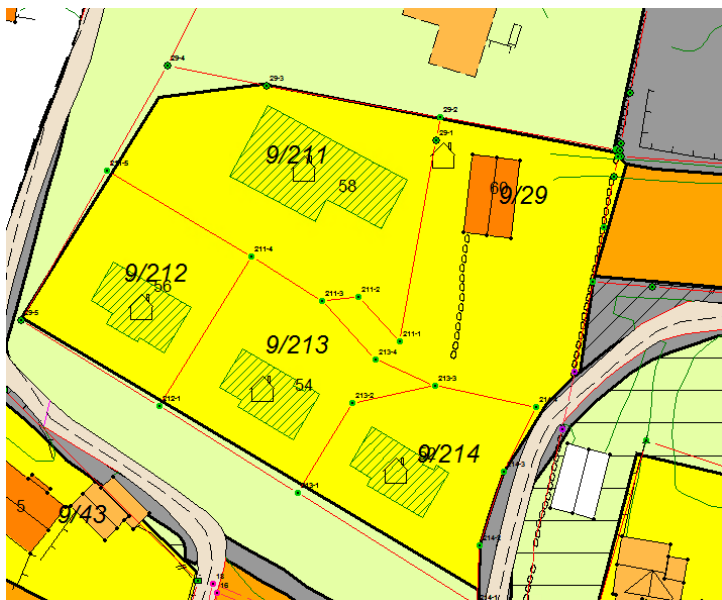
«Det er og vår vurdering av det er mogleg å nytte tomta til byggjeføremål utan å fjerne steinmuren. Egedomen ligg i eit område (Hjertås-Holmeknappen) som er særprega av mykje tørrmuring av høg kvalitet som samla gjer ein kulturhistorisk heilhet som er viktig i regionalt perspektiv. Det er tenesteområde kultur si vurdering av steingarden ikkje skal rivast og at søknaden om dispensasjon skal avslåas».

Det er ikkje motteke merknader frå fylkesmannen eller fylkeskommunen.

#### Planstatus:

Gbnr 9/29 er regulert til område for eksisterande bustader i *Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane*, planid: 125620010502. Omsøkt parsell ligg innanfor planområdet Mongsedalen. Arealplankart og reguleringsføresegner blei vedteke av Meland kommunestyre 02.05.2001, sak 034/01. I følgje reguleringsføresegn § 5 kan tomteområde med bustader fortettast der dette høver. Matrikkelregistrert tomteareal er på om lag 1419 m<sup>2</sup>.

Gjennom vedtak datert 01.11.2016, DS 366/2016, blei det gitt løyve til å dele frå 4 nye bustadparseller frå gbnr 9/29. Det er godkjent søknad om oppføring av einebustader på kvar av desse nye matrikkeleiningane. Utsnitt frå KPA med eigedomsgrenser og godkjente tiltak med grøn skravur:



Gjennom heile prosessen med fortetting av eigedommen, mellom anna i referat frå førehandskonferanse gjennomført 07.06.2018, har administrasjonen gitt rettleiing om at steingardar i området er verna og at dispensasjon ikkje kan påreknast. Riving av steingarden krev difor dispensasjon som omsøkt.

#### Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

Formålet med plan- og bygningslova er mellom anna å fremje «..bærekraftig utvikling til det beste for den enkelt og, samfunnet og framtidige generasjonar», jf pbl § 1-1. Dette skal takast omsyn til ved dispensasjonsvurderinga.

Vilkår og heimel for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2. Lova krev at verken *”hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering”*.

Med tilvising til uttale frå tenesteområde kultur og på bakgrunn av inntrykka frå synfaring meiner administrasjonen at vilkåra for å gi dispensasjon ikkje er oppfylt. Administrasjonen ser at tiltakshavar må ta særskilde omsyn til steingarden ved utvikling av eigedommen til bustadføremaal, men meiner at dette ikkje er urimeleg i denne konkrete saka. Samla sett har det vore gjennomført ei større fortetting av det som opphavleg var ein eigedom, jf kartutsnitt ovanfor. Fortettinga har skjedd i samsvar med reguleringsføresegna for Mongsedalen § 5, jf § 4. Desse føresegna opnar rett nok for oppføring av vertikaldelt tomannsbustad på «tomteareal som høver», men utgangspunktet er einebustader.

Administrasjonen er samd med tenesteområde kultur i vurderingane av at korkje tilstanden på muren eller sikkerheitsomsyn talar for riving. Reguleringsplanen sitt vern av steingardane bør då gå framfor utbyggingsinteressene.

Samla sett vurderer administrasjonen at omsyna bak reguleringsplanen vil bli sett vesentleg til side ved dispensasjon, og at det heller ikkje er dokumentert vesentleg større fordelar enn ulemper ved dispensasjon. Bygningsstyresmaktene har då ikkje heimel til å godkjenne dispensasjonssøknaden, jf pbl § 19-2.

#### **VEDTAK:**

«Meland kommune avslår i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-2 og 11-6 søknad frå Marius Øvretveit journalført motteke 11.03.2018 om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for riving av steingard på gbnr 9/29. For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.»

\*\*\*\*\*

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling. I klagen skal det gå fram kva det blir klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer.

Gebyr for sakshandsaminga blir ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det blir kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad  
Juridisk rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakarar:**

Marius Øvretveit

Heiane 47 A

5918

FREKHAUG