



Helge F. Samuelsen

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/4718 - 15/19259

Saksbehandlar:

Tore Johan Erstad

tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:

30.10.2015

Avslag - GBNR 5/83 og 5/84 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel

Administrativt vedtak. Saknr: 387/2015

Tiltakshavar: Bosunt AS, v/Sivilarkitekt MNAL Helge Furnes Samuelsen etter fullmakt frå grunneigar Kari Knappskog
Søknadstype: Søknad om dispensasjon, jf plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1, jf 19-2

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Ved søknad journalført 22.12.2014, supplert 10.2.2015, har Bosunt AS v/Helge Furnes Samuelsen (tiltakshavar) søkt om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen for løyve til oppføring av to einebustader på gbnr 5/83 og 5/84 på Fløksand i Meland kommune. Grunneigar Kari Knappskog har gitt fullmakt til Bosunt AS for å søke kommunen om dispensasjon.

Tiltakshavar har i korte trekk grunngjeve søknaden med at parsellane i si tid vart utskilt som bustadeigedomar og at planlagde einebustader vil få sær gode kvalitetar som tek vare på natur- og kulturminnekvalitetane på staden. Tiltakshavar har opplyst at parsellane har veg- og vassrett (køyreveg) over gbnr 5/6, og at det går privat avlaupsanlegg i privat veg som grenser til parsellane. Planlagde bustader kan enten kople seg til dette anlegget, eller etablere privat felles reinseanlegg på eigen tomt.

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 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Sjølv om søknaden gjeld to separate eigedomar, finn administrasjonen det rett å handsame desse i same vedtak. Dette fordi området bør vurderast i eit heilskapleg perspektiv. Det er registrert to saker i kommunen sitt saksarkiv, men dokumenta i saka er registrert på føreliggjande sak 14/4718.

Søknaden har seinare vore supplert med nye dokument både frå tiltakshavar, nabo (i høve til vegtilkomst) og frå Hordaland fylkeskommune som høyringsinstans. Det nærare innhaldet i desse dokumenta vert kommentert nedanfor i den grad det er naudsynt for saksoversikten og grunngjevinga av kommunen sitt vedtak. I høve til sakshandsamingsfristane var saka klar for handsaming ved mottak av kulturminnefråsegn frå Hordaland fylkeskommune journalført 29.9.2015 og tiltakshavar sine merknader til denne uttalen journalført 12.10.2015 og 14.10.2015.

Administrasjonen viser til søknaden med vedlegg i sin heilskap.

VURDERING:

Nabovarsling og privatrettslege høve:

Naboane er varsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er kome inn merknader frå Frode Anfinsen og Helene Halland Anfinsen, jf epost sendt 15.12.2014. Anfinsen er grunneigar av gbnr 5/6, som tilkomstvegen til planlagde bustader på 5/83 og 5/84 i følgje søknaden skal gå. Tiltakshavar har kommentert merknadene ved skriv dagsett 19.12.2014. Korrespondansen ligg ved søknaden

Merknadene tek opp at området søknaden gjeld har eit unikt kulturlandskap, og at eigedomane har dyrkbar jord med grindveggsbygg, steingarder og en gamal potetkjeller. Merknadsstiller meiner bustadbygging på arealet vil øydelegge landskapsverdiane. Søkar har kommenter merknadene på følgjande måte:

«Vi er helt enige med dere i at området har et unikt kulturlandskap. Dette vil bli tatt hensyn til i den videre planlegging og utbygging. Potetkjeller, bakkemurer, levegg i tørrmur og andre verdifulle kulturlandskapsmessige forhold vil bli tatt vare på. Dette er også forhold Meland kommune sannsynligvis vil sette krav om.

Vi ser for oss en enebolig på hver tomt, utført i vestlandsk byggeskikk, rektangulær enkel form med saltak og moderne uttrykk. Tiltakene skal ligge godt i landskapet slik at hus og landskap blir harmonisk og 'hører sammen'. Grindløen er av nyere dato, som nå står på tomt 5/84, vil bli demontert og flyttet, sannsynligvis til naboeiendom Fløksand nr. 50.

I følge Kartverket har begge tomtene vei- og vannrett, tinglyst 1960. Tinglysningsdokumenter vil bli ettersendt når disse foreligger.»

Gjennom epost sendt 21.4.2015 har Anfinsen kommentert tiltakshavar sin påstand om at parsellane har køyrerrett over eksisterande privat veg over gbnr 5/6. Anfinsen hevdar parsellane kun har gangrett.

Advokat Sverre Skogrand, som representerer grunneigar Kari Knappskog, har i brev dagsett 16.6.2015 gjort gjeldande følgjande:

«For så vidt gjelder veispørsmålet vedlegges kopi av skjøte av 05.09.1960. Det vises til 3. avsnitt hvorfra hitsettes:

'Veirett (fotsti) til den gamle veien fra potetkjelleren til hovedveien'

Etter det opplyste var den der nevnte vei en gammel dårlig jord/grusvei som nå er oppslukt av den nye veien. Den gamle veien fulgte den samme trase som den nye asfalterte adkomstvei frem til gnr 5 bnr 180. Det formodes at også bnr 82 har bruksrett til denne veien. Det er i dag rimelig sikker rettspraksis for at når gamle forveier som opprinnelig ikke var egnet til motorisert ferdsel, blir utvidet for biltrafikk, vil de som den gang hadde rett til å trafikere veien til fots som adkomstvei til sine eiendommer, nå få rett til å bruke den nye veien til motorisert ferdsel».

Høyring:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, ved høyringsbrev datert 10.2.2015. Administrasjonen opplyser at det ved ein feil er innteke i høyringsbrevet at saka er sendt på høyring til Statens vegvesen. Det er ikkje tilfelle, og det ligg heller ikkje føre merknader frå vegvesenet i saka. Ved eventuell framtidig oppføring av bustader på parsellane ligg det til kommunen om det skal bli gitt løyve til utvida bruk av kommunal veg, jf veglova § 40, 2. ledd.

Ved høyringsfråsegn journalført 29.9.2015 (dagsett 22.06.2015) har Hordaland Fylkeskommune rådd i frå at kommunen gir dispensasjon for tilkomstveg i saka. Fylkeskommunen har vurdert saka som regional styresmakt for kulturminnevern og har i si fråsegn opplyst følgjande [utdrag]:

«Det vart utført ei kulturhistorisk synfaring på staden 15.04.15. I fylgje våre arkiv vil det omsøkte tiltaket ikkje komma i konflikt med kjende automatisk freda kulturminne. Det er likevel stort potensial for funn av slike, då det er gjort lausfunn av randskår av kleberkar frå eldre jernalder på naboeigedommen gnr 5, bnr 174, Askeladden id: 162341.

Slik Hordaland fylkekommune vurderer saka grip tiltaket inn i eit særst verdifullt område med intakt kulturlandskap med verneverdige grindverksbygningar og kulturlandskapselement som bakkemurar, potetkjellar, steingardar og levegg med tørrmur. Området er etter vår vurdering sårbart for inngrep, og bustadbygging vil kunne redusere kulturlandskapsverdiane.

Etter ei samla vurdering meiner Hordaland fylkeskommune at ulempene ved å gje dispensasjon er klart større enn fordelane. Omsynet til føremålet med pbl § 1 vert vesentleg tilsidesett dersom det vert gjeven dispensasjon med omsyn til at: *Lova skal*

fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar. Vi oppmodar difor søkjar om å finne alternativ plassering for tiltaket, som er i tråd med kommuneplanen».

Det er ikkje motteke merknader frå fylkesmannen.

Tiltakshavar har fått høve til å kommentere uttalen frå fylkeskommunen og har tatt til motmæle mot at planlagt bustadoppføring vil redusere kulturminneverdiane. Det vert vist til merknader i epost sendt 2.10.15 (journalført 12.10.15) og i skriv dagsett 14.10.15. I sistnemnde skriv har tiltakshavar opplyst følgjande:

«Viser til Fylkeskommunens brev datert 22.06.2015 vedr vurdering av tiltaket med konklusjon i forbindelse med søknad om dispensasjon fra LNF område til bygge område for boliger.

Tomtene 5/ 83 og 84 ble utskilt fra hovedbruket i 1960 fra daværende eier Oskar Fløysand til søster Anna Oline Fløysand og datterdatter Elin Karin Klokk i 1960. Tomtene har ifølge skjøtet fra 1960 veirett (fotsti) og vannrett.

Avslaget i brev fra Fylkeskommunen har vesentlig feil i faktagrunnlag og hevder at oppføring av boliger vil medføre reduksjon i kulturlandskapsverdiene.

I brev går det frem at løen på eiendom 5/ 83 er verneverdig. Dette er feil,....løen er et nybygg oppført for vel 10 år siden. Den ble bygget som et grindverkskurs hvor Tronn Oalann var lærer og undertegnede var arrangør. Løen eies av Knut Rio, Roar Hansen og Helge F Samuelsen. Vi har fått lov å ha den stående her av Kari Knappskog, eier av eiendommene 5/ 83 og 84. Løen planlegges flyttet til egen tomt.

Det er sannsynlig at Fylkeskonservator ved synfaring da har konkludert med at et bolighus i tillegg til løen vil komme i konflikt med landkapsverdiene, altså en konklusjon basert på feil faktagrunnlag.

Som det går frem av vedlagt situasjonsskisse vil tiltakene ikke komme i konflikt med jordkjeller, bakkemurer og levegg i gråstein. Disse skal tas vare på og bli et positivt element til bebyggelsen, dette kan sikres dit hen at Meland kommune gjør det til en forutsetning i en godkjenning. Stier/ tråkk er også integrert i situasjonsplanen. Tiltakene er plassert på høydedragene på tomtene, her er det skrint med jord. Eventuelle arkeologiske utgravninger vil bli begrenset.

Bosunt AS har avtale om kjøp av eiendommene dersom positiv svar på dispensasjonssøknad. Undertegnede sivilarkitekt Helge F Samuelsen, nærmeste nabo til eiendommene vil tegne og prosjektere disse boligene.

Jeg har stor interesse for at boligene tilpasses stedets egenart. Husene vil bli tegnet i moderne arkitektur basert på vestlandsk byggeskikk og lagt skånsomt i terrenget. Formen blir enkel og rektangulær med saltak. Boligene blir en videreføring av det som er tegnet og oppført i nabolaget. Det vil bli brukt naturmaterialer, liggende kledning i furu kjerneved, torv/ skifer/ tegl på tak og tørrmurer i støttemur/ terrasser. Med disse kvalitetene mener jeg at kulturlandskapsverdiene ikke forringes, tvert imot. Dette vil også fortette og forsterke klyngetunet som har vært intensjon fra oppstart med eget prosjekt og i samarbeid med naboer».

Lov- og plangrunnlag:

Eigedomane ligg i uregulert område. I kommuneplanen sin arealdel (KPA) vedteke 17.6.205 av kommunestyret i Meland, er eigedomane vist som LNF-område. Også i forutgåande kommuneplan var eigedomane vist som LNF-område. Det følgjer av pbl § 11-6 at tiltak ikkje må vere i strid med kommuneplanen. I LNF-område er det i utgangspunktet berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg. Omsøkt tiltak gjeld ikkje stadbunden næring og er difor i strid med kommuneplanen sitt arealføremål. Løyve til tiltaket er avhengig av dispensasjon, jf pbl § 19-2.

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".

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242. Det følgjer vidare av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør gi dispensasjon frå «planar, Lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8» dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gi dispensasjon.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel (KPA)
- Omsynet til vern av kulturminne og landskap
- Omsyna bak kravet om felles planlegging
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

Administrasjonen var på synfaring i saka 9.6.2015. Vurderingane nedanfor er gjort på bakgrunn av opplysningane i saka og inntrykka frå synfaring.

Dei omsøkte parsellane vart frådelt i 1960. Det er ikkje avgjerande ved dispensasjonsvurderinga i dag at eigedomane allereie er frådelt, men planstatus og lovgrunnlag som gjeld i dag. Denne delen av Meland kommune har sterke landskaps- og kulturminneverdiar, noko både tiltakshavar og fylkeskommunen er samd om. Området er gjennom KPA avsett til landbruk-, natur- og friluftsliv. Administrasjonen vurderer at bustadbygging på parsellane vil vere vesentleg i strid med dette arealføremålet. Sjølv om tiltakshavar på synfaring og gjennom innsendt informasjon har gjort greie for at prosjektet vil ta omsyn til kulturminneverdiane på staden – noko kommunen ikkje ser grunn til å tvile på – vil eigedomane vere fritt omsettelege i framtida. Ved framtidig bruk og utvikling av eigedomane til bustadføremål, vil kommunen ikkje lenger ha moglegheit på same måte til å styre arealbruken dersom det vert gitt dispensasjon no. Landskapsverdiar og friluftssomsyn vil truleg gå tapt i takt med visuell privatisering, bruk og opparbeiding av arealet.

Administrasjonen meiner at det heller ikkje gjer seg gjeldande relevante fordelar ved å gi dispensasjon i saka. Utbygging som planlagt fremmar ikkje omsyna bak LNF-føremålet sjølv om det ligg gode kvalitetar i prosjektet. Alternativet, at området ligg urørt og opent, er frå eit arealdisponerings- og samfunnsperspektiv betre. Gjennom kommuneplanen er det sett av bustadområde ikkje langt unna omsøkte eigedomar. Til dømes på Hjertås/Holme og Ryland/Vikebø. I ein vekstkommune under utbyggingspress er det viktig å styre bustadbygging gjennom planprosessar. Det er heller ikkje naudsynt for å oppretthalde busetting på staden å ta i bruk unntaksheimelen i plan- og bygningslova § 19-2.

Administrasjonen legg til at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar i mot dispensasjon i saka. Dersom kommunen gir løyve til bustadoppføring i føreliggjande sak, vil det vere vanskelig å avslå etterfølgjande søknader i LNF-områda på ein saklig måte som ikkje vil innebere ulikehandsaming. Kommuneplanen i Meland er nyleg vedteke etter ei omfattande planprosess. Det er viktig for kommunen at denne ikkje gjennom dispensasjonar gradvis mister sin verdi som styringsverktøy for kommunen.

Vidare vert det lagt vekt på at sektormyndene har rådd frå dispensasjon. Dette skal kommunen som utgangspunkt rette seg etter. Kommunen har teke omsyn til kommentarane frå tiltakshavar om at det i uttalen frå fylkeskommunen mellom anna er vist til «verneverdige grindverksbygningar» og at det her i realiteten er tale om ei løse som vart oppført for om lag 10 år sidan på eigedomen som ein del av eit undervisningsprosjekt. Denne delen av uttalen ser administrasjonen vekk frå, men finn at det ikkje får avgjerande vekt i saka. Vilråda for å kunne gi dispensasjon vert uansett ikkje vurdert som oppfylt. Administrasjonen viser til at løsa skulle vore omsøkt etter plan- og bygningslova og tek til orientering opplysningane om at den skal flyttast.

Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at vilråda for å gi dispensasjon ikkje er oppfylt i saka for frådelling av parsell til bustadføremål på gbnr 1/12. Omsyna bak reglane det vert dispensert frå formålet med plan- og

bygningslova, vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon som omsøkt. Vidare vil fordelane ved å gi dispensasjon ikkje vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf pbl § 19-2.

Særskilt om tilkomstveg og tilknytning til teknisk infrastruktur:

Desse tilhøva er ikkje avgjerande for dispensasjonsvurderinga, men ved framtidig bustadoppføring er det krav etter plan- og bygningslova §§ 27-1 – 27-4 at parsellane er sikra vegtilkomst, vass- og avlaupsnett i samsvar med lova. Tiltakshavar har opplyst at parsellane har veg- og vassrett (køyreveg) over gbnr 5/6, og at det går privat avlaupsanlegg i privat veg som grenser til parsellane. Planlagde bustader kan enten kople seg til dette anlegget, eller etablere privat felles reinseanlegg på eigen tomt. Grunneigar av gbnr 5/6 har tatt til motmæle mot dette og hevdar at parsellane kun har gangrett.

I høve til vegrett er det ved sendt inn tinglyste skøyte for parsellane som har følgjande ordlyd:

«Pasellen ut utskilt fra brnr 6 ved skylddelingsforretning dagbokført 9. juli 1960. Den får veirett (fotsti) til den gamle veien fra potetkjelleren til hovedveien»

Problemstillinga er om denne formuleringa sikrar parsellane køyrerett i samsvar med krava i plan- og bygningslova § 27-4, 1. ledd, som har følgjande ordlyd:

«Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredstillende».

Kommunen godkjenner i dag ikkje atkomstrett som ikkje gir rett til bilkøyting som «tilfredsstillende». Det må derfor avgjerast om formuleringa i skøyte i dag må tolkast/oppfattast slik at den gir køyrerett. Dette vil bero på ei tolking av stiftelsesgrunnlaget for servitutten (tinglyst skøyte), føremålet med servitutten og faktum i saka elles. Nærare tolkingmoment og rettspraksis etter *Lov um særlege råderettar over framand eigedom* (servituttloven/servl) vil vere styrande for kommunen sin vurdering i slike saker. Servituttlova er deklarasjone og står tilbake for det som fylgjer av avtalen mellom partane, jf servl § 1, 2. ledd.

Kommunen finn det som nemnd ikkje naudsynt å ta endeleg stilling til tvisten ved dispensasjonsvurderinga, men finn det rett å peike på at ein ikkje vurderer saka som opplagt og at vilkåret om «sikret lovlig atkomst» neppe vil vere oppfylt gjennom ordlyden i tinglyst skøyte. Dette fordi ordlyden i skøyte rimeleg klart talar for at det kun er gangrett til omsøkte parsellar over bnr 6 som er sikra gjennom skøyte og avtalen mellom partane ved oppretting av parsellande, jf bruken av omgrepet «fotsti» som presisering av innhaldet i vegretten. Tiltakshavar/grunneigar har gjort gjeldande at køyrevegen på staden er etablert over den gamle gangvegen, og at det må formodast at servitutten i dag sikrar eigedomane køyretilkomst på denne vegen. Kommunen utelukkar ikkje at dette er rett, men dette må gjennom ein eventuell framtidig byggjesakshandsaming klarleggast

og dokumenterast nærare. Utviding av bruksrettsområdet må alternativt skje gjennom avtale eller ekspropriasjon.

VEDTAK:

«Meland kommune avslår i medhald av pbl § 19-2 søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-områda i kommuneplanen sin arealdel, jf plan- og bygningslova § 19-2 og § 11-6 (rettsverknader av kommuneplanen), for oppføring av einbustader på gbnr 5/83 og 5/84. For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurderinga over.»

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 vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer.

Gebyr for sakshandsaminga vert 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 vert 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
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Advokat Sverre Skogrand
Eirik Bouwer Utne
Frode Anfinsen

Mottakere:

Helge F. Samuelsen
Helge Furnes Samuelsen