

Meland kommune
Posdtboks 79
5906 Frekhaug

Deres ref.: 14/4718 – 15/19259
Saksbehandler: Tore Johan Erstad

Billingsstad, den 20.01.2016

GNR 5 BNR 83 OG BNR 84 – KLAGE OVER AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Det vises til Meland kommunes avslag av 30.10. 2015 samt foreløpig klage av 19.11.2015 i ovennevnte sak.

I møte med Meland kommune den 18.12.15 ble ny klagefrist ble satt til 22.01.2016. På vegne av Kari Knappskog vil jeg med dette inngi endelig klage.

1. Bakgrunn

Den 19. mai 1960 ble det etter begjæring av Oskar Fløysand holdt skyldskifte på hans eiendom, gnr 5 bnr 6, hvorved de to angjeldende tomtene, bnr 83 og bnr 84, ble fradelt. Jeg vedlegger kopi av protokollene. Hver av tomtene er på ca 1 mål.

Som det fremgår ble eiendommene fradelt med det klare formål **Byggetuft**. Kjøperne den gang var selgers datter, Eli Karin Klokk, og søster Anna Olina Fløysand.

Fradelingen ble godkjent av Fylkeslandbruksstyret i Hordaland den 23.juni 1960, og tinglyst den 9. juli 1960, kopi av skylddelingsforretningene og skjøtene vedlegges som bilag 1 og bilag 2.

Den 04.02.2008 ble det foretatt grensereguleringer på de 2 tomtene, bl.a. for gjøre dem mer hensiktsmessige for bebyggelse.

Nåværende eier Kari Knappskog og ektefelle kjøpte tomtene i 2009 for full tomtepris, kr. 800.000, i trygg forvisning om at de kunne bebygges i samsvar med sitt opprinnelige formål. Tomtenes reguleringsstatus pr i dag er at de er uregulerte, og i kommuneplanens arealdel er de avsatt til LNF område.

Kari Knappskog har inngått avtale med nabo, Bosunt AS v/sivilarkitekt Helge Furnes Samuelsen, som er eier av gnr 5 bnr 174, om salg av tomtene. Helge Furnes Samuelsen har også inngitt merknader til saken, denne følger vedlagt som bilag 3. Det vises til disse da det

synes klart at Fylkeskommunen i sin uttalelse av 22.06.2015 feilaktig har vektlagt at det på bnr 83 er oppført en gammel verneverdig grindverkslåve.

Arkitekt Samuelsen har imidlertid opplyst at låven på bnr 83 ikke er gammel, da den ble bygget av ham m.fl. som et grindverkskurs for ca.10 år siden, og at den eies av Knut Rio, Roar Hansen og Helge F. Samuelsen i fellesskap. Kari Knappskog har som eier av bnr 83, velvilligst latt låven få stå på bnr 83 inntil videre. Bygningen vil uansett bli bevart for fremtiden, men det planlegges å flytte den til en egen nærliggende tomt.

Slik den fine grindverkslåven i dag fremstår i landskapet, antas at Fylkeskonservatoren, forståelig nok, har vektlagt hensynet å verne denne. Det er også forståelig at man i farten har tatt feil m.h.t. bygningens alder, og at man har vært ukjent med bakgrunnen for dens oppføring og plassering. Det er imidlertid all grunn til å tro at Fylkeskonservatorens konklusjon m.h.t. at bebyggelse av tomtene vil komme i konflikt med de på eiendommen eksisterende kulturverdier, først og fremst er basert på denne feiltagelse.

Bebyggelsesplan

Når Kari Knappskog nå ønsker å selge til nabo, arkitekt Helge Furnes Samuelsen, er det i trygg forvisning om at hun selger til en reflektert og dyktig fagmann, som nettopp vil ta vare på stedets kulturverdier. Han har ved restaureringsarbeidet på sin egen naboeiendom vist at han er svært opptatt av å ta vare på disse kvalitetene. Ved den prosjekterte bebyggelse på bnr 83 og bnr 84 vil han på samme måte ta vare på stedets gamle kultur- og landskapsverdier. Bebyggelsen vil bli utformet harmonisk og bli plassert skånsomt og i terrenget.

Arkitekt Samuelsen har utarbeidet situasjonsskisse og fasadeforslag for eiendommene som viser hvordan han planlegger at utbyggingen kan skje, skisse og fasadeforslag vedlegges som bilag 4. Tegningene viser at husene vil falle godt inn i terrenget og i harmoni med det eksisterende og forsterke det gamle kulturmiljø.

Landskapet mellom de to planlagte husene, med den gamle jordkjelleren samt den fine gammel tørrsteinsmuren, skravert med gul farge, vil bli beholdt uforandret. For å sikre dette, vil det bli utarbeidet og tinglyst adekvate villaklausuler, hvor det vil bli nærmere fastsatte at området med jordkjeller og mur skal vernes for all ettertid, slik som det står i dag. Det er også aktuelt å fastsette bestemmelse om at gresset mellom bygningene, ikke skal slås med klipper, men fortrinnsvis holdes nede ved beiting av sau fra omkringliggende gårdsbruk, utkast til villaklausuler kan bli ettersendt.

Fra arkitekt Helge Furnes Samuelsen skriv hitsettes:

«De aktuelle boligene vil bli tilpasset stedets egenart, basert på Vestlandsk byggeskikk og lagt skånsomt i terrenget, m.v. 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/skifter/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, noe som har vært intensjonen fra oppstart med eget prosjekt og i samarbeid med naboer.»

Forholdet til plan og bygningslovens § 19-2

Spørsmålet om dispensasjon etter pbl. § 19-2 skal vurderes konkret, og etter loven kan kommunen sette **vilkår for å gi dispensasjon**.

I dette tilfelle vil tomtene privatrettslig bli klausulert som tidligere beskrevet, og det er intet til hinder for at også kommunen kan sette tilsvarende bestemmelser som vilkår for dispensasjon.

Vi kan ikke se at innvilgelse av dispensasjon i denne saken vil kunne medføre at hensynene bak bestemmelsen eller lovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt eller være forbundet med særlige ulemper.

Loven foreskriver også at man skal vurdere fordelene ved å gi dispensasjon opp mot ulempene som en samlet vurdering. En samlet vurdering innebærer at det også skal det også ses hen til hvilke **konsekvenser en nektelse vil få for søkeren**, og om vedtaket vil være rimelig.

Det er mitt bestemte syn at en nektelse av å bebygge disse 2 tomtene vil være svært urimelig for søkeren. Det må legges vekt på at både nåværende og alle tidligere eiere av tomtene, med god grunn, har stolt på at tomtene ville kunne bebygges i samsvar med sitt formål. En nektelse vil påføre Kari Knappskog et betydelig økonomisk tap, minst svarende til kjøpesummen med tillegg og senere pris- og renteutvikling.

Det må også påpekes at saken dreier seg om 2 små tomter som **ikke har noe annet reelt utnyttelsesalternativ** enn bebyggelse. Ved å gi dispensasjon vil man derfor legge til rette for at det blir anlagt 2 hus, slik som beskrevet av arkitekt helge Furnes Samuelsen. Dette vil bli et vakkert og harmonisk tilskudd til det eksisterende miljø. I denne saken vil dette innebære at man tar vare på de eksisterende kulturverdier, og slett ikke kommer i konflikt med disse slik fylkeskonservatoren har fryktet. Konsekvensen av å nekte dispensasjon derimot, vil bli at eiendommene mest trolig blir liggende brakk, ustelt, og med tiden gjengrodd, og skjemmende for miljøet. Det er derfor større grunn til å tro at nettopp en nektelse av dispensasjon vil bevirke slik skade på kulturmiljøet som fylkeskonservatoren frykter.

Alle dispensasjonssaker skal som kjent behandles individuelt. Denne saken er så vidt **konkret og spesiell** at det neppe kan være grunn til å frykte for at den vil skape presedens for senere saker.

§ 19-2, 4.ledd sier at kommunen ikke **bør** dispensere fra planer når en regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssaken.

Vi vil påpeke at dette er en såkalt «bør-bestemmelse», og derfor i utgangspunktet ikke er tvingende for kommunen. Etersom det også er klart at Fylkeskonservatoren som faginstans i sin tidligere uttalelse har vektlagt irrelevante forhold, og da man heller ikke kan se at man har hatt tilstrekkelig oversikt over de gjeldende relevante hensyn og konsekvenser, er det klart at kommunen i dag ikke behøver å legge avgjørende vekt på de foreliggende føringer fra Fylkeskonservatoren.

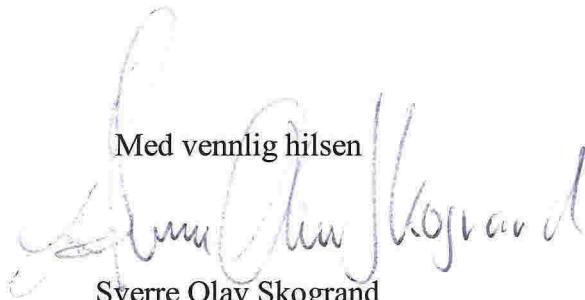
Vi har tillit at kommunen vil føle seg fri til å treffe slik bestemmelse i saken som man alt tatt i betraktning selv finner riktigst og rimeligst.

Veiretten

I den grad spørsmålet om privatrettslig veirett til eiendommene vil ha noen betydning for vedtaket, påpekes at traseen for den opprinnelige veien til eiendommene, fotstien, nå i sin helhet er dekket av adkomstveien til hovedbølet. Det er neppe tvilsomt at man i kraft av dagens rettsutvikling vil ha rett til å få omgjort dette til en vanlig veirett, og til bruk av den eksisterende adkomstvei, evt. mot vederlag etter vegloven §53.

Spørsmålet om veirett vil imidlertid i første omgang, privatrettslig sett, bli søkt løst ved avtale med grunneier. Hvis dette mot formodning ikke skulle føre frem kan det bli aktuelt å reise søksmål, alternativt kreve veiskjønn.

Med vennlig hilsen



Sverre Olav Skogrand
advokat