



Gamle 3 Hus AS
Bellgården 1
5003 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/328 - 19/16184

Saksbehandlar:
Marianne Aadland Sandvik
marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.
no

Dato:
21.08.2019

Avslag - GBNR 5/83 og 84 - Søknad om dispensasjon - Fløksand

Administrativt vedtak. Saknr: 162/2019

Tiltakshavar:

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

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Gamle 3 Hus AS har på vegne av tiltakshavar, Randi Digranes og Bjørn Systad, søkt om dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsmålet (LNF-formålet) i kommuneplanen sin arealdel (KPA), for å bygge bustad på gbnr. 5/83 og 84, Fløksand.

Ettersom tiltakshavar ønskjer å bevare området som eit kulturlandskap, og dermed ikkje vil greie å oppfylle kommuneplanen sitt krav til utforming av snuareal for bil på eiga grunn, er det også søkt om dispensasjon frå føresegn 1.6.10 til KPA.

Fordi søknad om dispensasjon er lik for både gbnr. 5/83 og 84 vel administrasjonen å handsame søknadane samla.

Postadresse

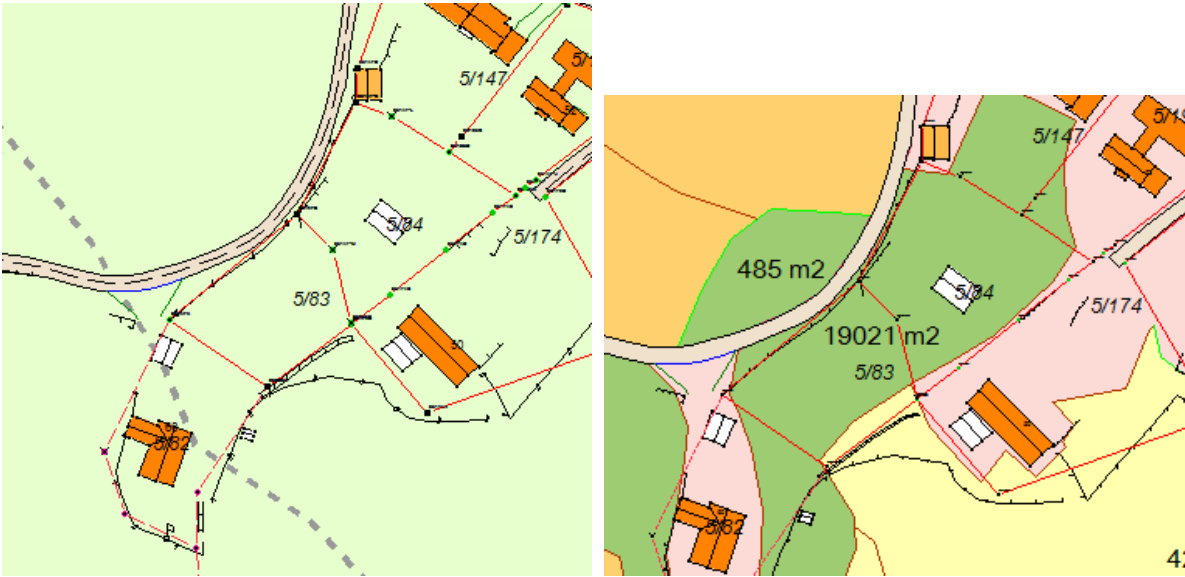
postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

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



Historikk:

I 2014 vart det søkt om tilsvarande dispensasjonar som no er omsøkt. Søknadane var komplett og klar for handsaming den 14.10.2015. Meland kommune gav i administrativt vedtak datert 30.10.2015, saksnr. 387/2015, avslag til søknadane.

Vedtaket vart klaga på av tiltakshavar i brev datert 19.11.2015.

Utval for drift og utvikling handsama klaga i møte den 1.3.2016, saksnr. 16/2016, og gav dispensasjon som omsøkt.

Ettersom byggetiltak på eigedomane ikkje vart sett i gong innan 3 år etter at det vart gitt dispensasjon, er dispensasjonen falt bort, jf. pbl § 21-9 første ledd.

Gamle 3 Hus AS har søkt om tilsvarande dispensasjon som i førre gang, i søknad journalført motteke 6.5.2019.

Nabovarsling:

Tiltaka er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3.

Det er kome merknadar frå Ole-Petter Grythe Hoff (gbnr. 5/147), Siri Bysheim (gbnr. 5/193), Arnt Arvid Vikebø, Vidar Johan Vikebø og May Elisabeth Vikebø (gbnr. 5/82), Helene Halland Anfinssen og Frode Anfinssen (gbnr. 5/6), og frå Anne Kvalheim og Roar Hansen (gbnr. 5/172).

- Ole-Petter Grythe Hoff skriv følgjande i sin merknad:

Grythe Hoff viser til at det ikkje er grunnlag for å gi dispensasjon i dette tilfellet, og at ein dispensasjon vil skape presedens for andre på Fløksand.

I tillegg viser han til at nabovarselet er mangelfulle og at det difor er vanskeleg å få oversikt over korleis prosjektet vil framstå etter utbygginga, ikkje minst i høve til omkringliggende bebyggelse.

Han viser også til at deira eigedom vil bli forringa i form av utsiktstap, soltilhøve og innsyn.

Det er heller ikkje godkjent ein VA-plan for prosjektet. Før det er avklart kan ein ikkje signere ein avtale slik som Samuelsen har presentert for han på e-post. Han viser også til at han er medeigar i det private avlaupsanlegget, og har ikkje gitt lov til tiltakshavar å kople seg på dette.

- Siri Bysheim skriv følgjande i sin merknad:

På Bysheim sin eigedom står det, i tilknytning til eit nybygg, ei gamal hytte som vart flytta frå Sjurdalen i 2008. Ved oppføring av tilbygget vart det stilt krav om ivaretaking av den gamle hytta, og ho antar difor at dette vert rekna for eit kulturminne. Kulturminnet vil, etter hennar meining, ikkje bli ivaretatt viss utsikten frå hytta vert rett i taket på det omsøkte bygget. Bustadar som omsøkt vil komme så nært innpå hennar eigedom, og bli høgare enn horisonten, at det vil forringe hennar eigedom samt bruken av hagen. Ho kan ikkje sjå at plan- og bygningslova opnar for oppføring av bygningar med slik høgd som omsøkt her.

Vidare kan Bysheim ikkje sjå at bebyggelse som dette kan vere positivt med ivaretaking av kulturlandskapet i området.

Når det gjeld klyngetun så viser ho til at dette ikkje er noko ein kan konstruere. I klyngetun var ein avhengig av kvarandre, for eksempel ved at ein har eit felles prosjekt. Ho viser til at det er ein grunn til at dei forsvann så fort det vart økonomisk og praktisk mogleg å greie seg sjølv.

- Arnt Arvid Vikebø, Vidar Johan Vikebø og May Elisabeth Vikebø skriv følgjande i sin merknad:

Vikebø viser til at det er kulturminner på dei to tomtane, og at utbygging som omsøkt vil vere avhengig av dispensasjon frå Riksantikvaren på grunn av storleiken på tomtane.

Ut i frå teikningane vil det bli bebygd heilt inntil deira grense, utan at dei har godkjent dette.

Vidare meiner dei at det ikkje bør gis dispensasjon då arealet er satt av til LNF og ikkje bør bebyggast utan ein planprosess.

I tillegg vil meir trafikk på vegen gå ut over deira tryggleik. Dei er også usikre på om at det er lurt å kople på fleire til det private avlaupet. Vikebø har ikkje gitt løyve til tilkopling til deira private vass- og avlaupsleidning.

- Helene Halland Anfinsen og Frode Anfinsen skriv følgjande i sin merknad:

Anfinsen viser til at tomtane ikkje er eigna til utbygging viss ein ikkje kan etablere snuplass på eigen grunn. Dispensasjon frå kravet om å kunne snu på eigen grunn vil difor få konsekvensar for deira trafikktryggleik på den private vegen.

Dei viser også til at eigedomane har tinglyst vegrett langs fotsti, og at det dermed ikkje er inngått avtale om rett til køyreveg. Det er heller ikkje inngått slik avtale om rett til tilkopling til privat avlaup.

Tiltakshavar har heller ikkje avklart med kommunen om det er kapasitet til auka belastning på vatn- og avlaupsanlegget.

Utbygging vil også få konsekvensar for morgonsol på deira eigedom.

Som eigar av hovudbruket har Anfinsen også ønskje å verne kulturlandskapet i området, og fortsett difor med jobben som Fløksand villsaulag har gjort med området. Det vil fortsatt vere mogleg å verne om kulturlandskapet med beiting også på søkar sitt område.

Til slutt viser Anfinsen til at det i nemnde område i arealplanen for Meland kommune ikkje er opna for utbygging. Dei viser til plankravet i føresegn 1.2.1 til kommuneplanen sin arealdel og motset seg dispensasjonssøknaden.

- Anne Kvalheim og Roar Hansen skriv følgjande i sin merknad:

Teikningsgrunnlaget for nabovarselet er for dårleg og gir dei ikkje grunnlag for å vurdere søknaden tilstrekkeleg. Dei er heller ikkje nabovarsla om utbygging på gbnr. 5/83, til tross for at utbygging på eigedomen vil påverke deira eigedom.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er ikkje oppfylt. Dei viser i den samanheng til at det er eit nasjonalt fokus på kampen mot forringelse og tap av matjord og at utbygginga vil få negative konsekvensar for området. Av omsyn til kulturlandskap, bumiljø og heilheit på Fløksand bør området regulerast viss det skal opnast for bebyggelse.

Vidare har Kvalheim og Hansen gjort greie for tilhøva for tunet på Fløksand, historisk, og kva konsekvensar utbygging dei seinare åra har hatt på deira eigedom.

Dei viser vidare til Utval for drift og utvikling (UDU) sitt vedtak frå 2016, der utvalet gjorde om administrasjonen sitt vedtak og gav dispensasjon som omsøkt. Dei har respekt for utvalet sine innspel og intensjonar, men viser til at dei gjennom ansvarleg søkjar sine idear og tankar om å utvikle eit tun blir gjort til del av ein heilheit og eit fellesskap som dei ikkje ønskjer å bli inkludert i, ei heller erfarer at eksisterer. Dei viser i den samanheng til at eit tun refererer ikkje til ei samling bygningskroppar i seg sjølv, men har sitt utspring av eit fellesskap og eit sosialt liv mellom menneske som bur i husa, over tid.

Merknadsstillar viser til at administrasjonen tidlegare har gitt avslag på bakgrunn av saklege og faglege argument, og at utbygging på desse tomtane eventuelt bør inngå i ein reguleringsplan der dei i prosessen får kome med innspel.

Kvalheim og Hansen har også gjort greie for kva negative konsekvensar utbygging som omsøkt vil kunne få for deira eigedom, og meiner også at VA-plan er mangelfull. Dei viser til ansvarleg søkjar sine mange roller i prosjektet, og at skisser som vart lagt til grunn for UDU sitt vedtak ikkje er det same som no er omsøkt. Dei viser også til at tiltakshavar ønskjer å søkje om bustad, men at det er opplyst at dei skal nyttast som fritidsbustad. Dette meiner dei bryt med eksisterande primærbruk som er heilårsbustad. Dei viser også til at det er gitt uriktige opplysningar i førre klage, frå advokat Skogstand i 2016, om at området vil bli forringa som kulturlandskap dersom prosjektet ikkje vert gjennomført, ettersom eigedomane i dag fungerer som beite for sau og enkelt kan gjerast om til beitemark på kort tid. Avslutningsvis viser dei til at det er unison motstand mot tiltaka frå alle berørte naboar, og at det dermed ikkje er grunnlag for å gje dispensasjon.

- Ansvarleg søkjar v/Karen Austegard har svart på nabomerknadane i vedlegg til søknaden. Ho skriv følgjande:

Kommentar til merknad fra Siri Bysheim, mottatt 26.03.2019 – Vedlegg C-05

1. *«Så vidt jeg har forstått er det ikke forenelig med gjeldende regler når det gjelder nybygg, at de blir så høye.»*

Vår kommentar: Byggehøyden er godt innenfor pbls bestemmelser på maksimal gesimshøyde 8 meter og maksimal mønehøyde til 9 meter, og husene er planlagt med en kotehøyde som ligger lavere i terrenget enn samtlige omkringliggende hus.

2. *«...uforståelig at tettere bebyggelse i dette området kan være forenelig med ivaretagelsen av kulturlandskapet. ...og grunnen vil for det meste bli dekket av hus, terrasser, veier og parkeringsplasser»*

Vår kommentar: Landskapet mellom de to planlagte husene, med jordkjeller og vernemur, vil bli beholdt uforandret. For å sikre dette kan det utarbeides klausul for bevaring. Bebyggelsens volum og materialitet viser et samspill med bebygde omgivelser og kulturmiljø, og jordkjeller vil benyttes som nettopp jordkjeller. Kulturlandskapet vil ivaretas gjennom bruk. Tiltakene forholder seg tydelig til eksisterende terreng med liten grad av spregning. Det er ingen kjeller.

Meland kommune ønsker mer mangfold i utbygging av boliger og ønsker fortetting i allerede utbygde områder. I Kommuneplanens arealdel 2014 – 2025 samfunnsdel kapittel 2.2 står det, «ein langsiktig utbyggingsstrategi om å byggje meir variert betyr at i framtida må vi vurdere å fylle ut ledig areal i noverande felt. Dette må tilpassast eksisterende byggeskikk.» Videre står det i samme kapittel, «Meland kommune skal leggje til rette for differensiert busetnad i LNF-område».

3. *«Når det gjelder klyngetun er ikke det noe som man kan konstruere,»*

Vår kommentar: Vi mener at å planlegge for en samlet bebyggelse er riktig fremgangsmåte, og får på denne måten samlet infrastruktur og andre grunnarbeider på mindre områder og kan fristille større, sammenhengende områder til ubebygde natur. Inngrep i naturen begrenses ved at infrastruktur går over kortere strekk. Det skapes et mer robust miljø hvor tettere bebyggelse vil være med på å skape tryggere omgivelser for alle generasjoner, eldre kan bli boende hjemme lengre, barn får tryggere rammer.

Kommentar til merknad fra Arnt og May Vikebø, mottatt 27.03.2019 – Vedlegg C-06

4. *«...vi har ikke mottatt bygningstegninger på byggene på begge tomtene.»*

Vår kommentar: Vi nabovarsler kun berørte naboer, iht naboliste og bestemmelser i Byggesaksforskriften (SAK 10) og Plan- og bygningsloven.

5. *«Ettersom det finnes grenser for friareal fra kulturminner, til bebyggelse, mener vi at ingen av tomtene er stor nok til bebyggelse uten at her gis dispensasjon fra Riksantikvaren.»*

Vår kommentar: Nevnte kulturminner er ikke fredet og sikringssone §6 i Kulturminneloven trer dermed ikke i kraft. Det er ikke krav om dispensasjonssøknad til Riksantikvaren.

6. *«Det bør utarbeides detaljreguleringsplan før evt. bygging på de to tomtene.»*

Vår kommentar: I følge avholdt forhåndskonferanse 08.11.2016 er det ikke satt krav til utarbeidelse av detaljplan/ reguleringsplan. Ansvarlig myndighet vil eventuelt vurdere dette.

7. «For vår del vil dette medføre mer trafikk og mindre sikkerhet i vår private vei.»

Vår kommentar: Veirett er tinglyst i 1960 og det ble 09.11.2016 gitt tilbud og avtale om bruk av den eksisterende private vei til eiendommene. Her er i dag bebyggelse og veier og endringen vil, proporsjonelt sett, være av små forhold, i et godt oversiktlig veinett.

8. «...usikker på om det er lurt å koble flere til felles kloakk.»

Vår kommentar: Fløysand VA v/ Terje Fløysand har vurdert kapasiteten til tilstrekkelig. Det vil bli søkt om tilknytning av vann i forbindelse med rammesøknad.

Kommentar til merknad fra Roar Hansen og Anne Kvalheim, mottatt 26.03.2019 – Vedlegg C-07

9. *Oppsummering: «...bygging av to fritidsboliger på dette området strider omtvistelig imot formålet i LNF...»*

Vår kommentar: Eiendommene ble i 1960 godkjent som byggetomter og ligger i et allerede utbygd område. Tiltakene vil utnytte eksisterende teknisk infrastruktur. Det er ingen driftplaner fra grunneier.

Vi vurderer at oppføring av eneboligene på de tidligere godkjente byggetomtene ikke kommer i vesentlig konflikt med meningen bak regelverket hva dispensasjonen gjelder, som også UDU kom fram til i sak 16/2016.

For øvrig vil vi nevne at omkringliggende områder/ bebyggelse også ligger i LNF område i følge Kommuneplanens arealdel 2015 – 2026, plan id. 125620100003.

10. *Oppsummering: «Her er det kun fordeler for tiltakshaver.»*

Vår kommentar: Se svar til pkt. 2 og 3. Vi mener at ulempene for tiltakshaver ved å ikke få lov til å bygge er større enn ulempene naboene hevder at de får. Tiltakshaver har så langt hatt utgifter på 1,5 millioner kroner til tomtkjøp og arkitekt hjelp.

Ønsker man ikke utvikling/ bygging i sitt nærområde kunne oppkjøp av tomtene være en god løsning for klagerne. Dette var det muligheter til.

11. 1. «Beskrivelsen av hva nabovarslet gjelder samsvarer ikke...»

Vår kommentar: Det vises, i nabovarsel, til vedlegg B1. Informasjonen samsvarer.

12. 1. «Det er kun lagt ved bygningstegninger for ett hus...»

Vår kommentar: Se punkt 4.

13. 1. «Vi betviler derfor at ansøkt prosjekt har nødvendige godkjenninger for påkobling.»

Vår kommentar: Se punkt 8. Vi har mottatt bekreftelse på e-post for påkobling til eksisterende private avløp til Helene og Frode Anfinen. Hva gjelder påkobling til vann vil dette søkes VA-etat i forbindelse med byggemelding.

14. «UDU sitt vedtak av 1.3.2016....dette vedtaket er ikke lenger gjeldende og kan ikke brukes som argument.»

Vår kommentar: Det er riktig at vedtaket ikke er gjeldende, utgikk 01.03.2019, men argumentene som er brukt er fremdeles aktuelle og gjeldende.

15. «...B2 mangler navn og underskrift...»

Vår kommentar: Vi vil korrigere dette før innsending til kommunen.

16. «...så det er uklart hva vi som naboer egentlig skal gi merknader til.»

Vår kommentar: Viser til vedlegg B1.

17. 1. «Dispensasjonssøknader blir derved en omgåelse av plankravet...»

Vår kommentar: Viser til tidligere gitte dispensasjon.

18. 2.a.

Vår kommentar: Se svar til pkt. 2 og 3.

19. 2.h.

Vår kommentar: Se svar til pkt. 2.

20. 2.c.

Vår kommentar: Se svar til pkt. 3.

21. 2.e «*forrige eier av tomtene, Kari Knappskog.....oppgitt at hun sikret seg tomtene nettopp for å sikre at de ikke ble bebygd*»

Vår kommentar: Ikke relevant for saken. (Ved tomtesalg til tiltakshaver Randi Digranes og Bjørn Systad var det ingen klausul på at tomtene ikke kunne bebygges. Tomteprisen forholder seg til at disse tomtene kan bygges på).

22. «*merknader til B2*»

Vår kommentar: Ønske om å bevare mest mulig kulturlandskap ligger til grunn for forslaget om å snu i vei og ikke på egen tomt. Se for øvrig svar til pkt. 5 og 7. Det er utarbeidet situasjonskart på begge eiendommer med snuareal for bil på egen tomt. Se vedlegg.

Konklusjon: Tomtene er ikke for små til utbygging av eneboliger.

23. «*Andre merknader*»

Vår kommentar: Dette er ikke, etter vårt syn, relevant i saken. (Påpeker at tiltakshaver er Randi Digranes og Bjørn Systad). Viser til Plan- og bygningsloven §23-2, «Tiltakshaver etter denne lov er den person eller foretak tiltaket utføres på vegne av». Klager hevder også at det er skiftet ansvarlig søker, dette er ikke tilfellet.

Kommentar til merknad fra Frode Anfinsen, mottatt 27.03.2019 – Vedlegg C-08

24. «*Tegning av innkjøring for 5/83 er i strid med dialogen vi har hatt med Helge Samuelsen.*»

Vår kommentar: Tiltakshaver Bjørn Systad og Utmark-arkitektur v/ Helge Furnes Samuelsen har oppfattet at innkjøring til tomtene er gjort etter dialog og ønske fra Frode Anfinsen. Innkjøringspunktene er også i tråd med antall meter lengde i tilbud veirett/ bruk av vei.

25. «*Hvis tomtene.....er for små til å etablere snuplass...*»

Vår kommentar: Tomtene er på henholdsvis 673 og 959m². BYA er 19,2% og 12,6% for tomtene. I følge gjeldende kommuneplan er BYA satt til 30%. Konklusjon: tomtene er ikke for små. Se også svar pkt. 21 og situasjonsplan med inntegnet snuareal på egen tomt.

26. «Tiltakshaver har ikke forhørt seg med teknisk avdeling i kommunen...»

Vår kommentar: Se svar til pkt. 8.

Kommentar til merknad fra Ole-Petter Grythe Hoff, mottatt 26.03.2019 – Vedlegg C-09

27. «Jeg ber derfor H.S. komme med nye tegninger som viser kotehøyder...»

Vår kommentar: Nabovarselet har med nødvendige tegninger som regelverket krever. Byggesaksforskriften (SAK10) § 5 – 2 sier at målsatt situasjonsplan, snitt – og fasader skal være med i nabovarselet. Disse var med i nabovarselet utsendt 10.02.2019 og 12.03.19. Det er ikke krav at kotehøyder på nabohus skal være med i nabovarselet. I nabovarsel 12.03.19 er det gitt opplysninger om mønehøyde på eksisterende hytte eiendom 5/174 i forhold til tiltakene.

28. «...særpreget på Fløksand som da vil dø ut.»

Vår kommentar: Det er fortsatt mye beitemark igjen i dette området.

29. «Det vil bli mer trafikk, mer biler.»

Vår kommentar: Se svar til pkt. 7.

30. «Tilknytning til privat avløpsanlegg... avklare kapasitet på linjen med teknisk avdeling i kommunen.»

Vår kommentar: Se svar til pkt. 8.

31. «Jeg har ikke akseptert noe...»

Vår kommentar: Her har det nok skjedd en avkryssningsfeil i telefonrunden og vi beklager dette. Vår telefonlogg/ oppringning til Ole-Petter Grythe Hoff viser: ringt 2 ganger 12.02, ringt 3 ganger 13.02, ringt 1 gang 14.01. Klager har ikke ringt tilbake. For øvrig har tvillingbror Carl Christian Grythe Hoff gitt muntlig aksept pr telefon til påkobling av den private avløpsledning.

32. «styrke det kulturelle særpreget og bygningsmiljøet...»

Vår kommentar: Det er ikke H.S., men UDU, som presenterer det på denne måten.

33. «Det kan også skape presedens...»

Vår kommentar: Svært store deler av Holsnøy ligger under formålet LNF. I dette tilfellet har tomtene tidligere (frem til 1981) vært tilgjengelige for bebyggelse, og vi mener dermed ikke dette spesifikke tiltaket vil kunne skape presedens av problematiske forhold.

Vedlagte illustrasjoner

Vedr vedlagte illustrasjoner utarbeidet av sivilarkitekt MNAL Mette Kyed Thorsen. I vedlegg merket «perspektiver, naboer, 5/ 193 Bysheim»... vil vi påpeke at tiltaket slik vi ser det er tegnet for høyt. Høyden på tiltaket skal være ca 1 meter under bygningen til venstre 5/ 174.

Det vert vist til klager og tilsvar i si heilheit, som vil inngå i administrasjonen si vurdering nedanfor.

Høyring:

Dispensasjonssøknadane har vore sendt på høyring til Hordaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Vestland, Statens vegvesen og kulturavdelinga i Meland kommune i brev den 10.5.2019.

Vegvesenet kom med uttale i brev datert 4.6.2019. Dei er kritiske til at det vert gitt dispensasjon utan at tilhøvet til transportnettet er avklart, inkludert tilkomst til overordna vegnett. Etter deira vurdering må tilhøva i kryssområdet gjerast greie for før ein kan ta stilling til dispensasjonssøknaden. Dei meiner difor at saka ikkje er tilstrekkeleg opplyst.

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Eigedomane ligg i uregulert område og er vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Det følgjer av pbl § 1-6 andre ledd at tiltak etter lova ikkje kan godkjennast i strid med gjeldande planar. Oppføring av bustad er ikkje i samsvar med LNF-formålet når bustaden ikkje er knytt til stadbunden næring. Skal det gis løyve til oppføring av bustad på gbnr. 5/83 og 84 må det dermed vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNF i kommuneplanen, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Vidare set føresegn 1.6.10 til KPA krav til utforming av parkeringsplass og garasje slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg. Ettersom tiltakshavar ønskjer å ta vare på kulturlandskapet på eigedomane, vil det vere vanskeleg å opparbeide tilstrekkeleg snuareal for bil på eigen eigedom. Dette er i strid med kommuneplanen, jf. også pbl § 1-6, og krev dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Pbl § 19-2 andre ledd stiller to grunnvilkår for dispensasjon: (1) Dispensasjon kan ikkje gis dersom omsyna bak anten føresegnene det må dispenserast frå eller formålsføresegenene i pbl § 1-1 vert «vesentlig» sett til side. (2) Fordelane ved å gi dispensasjon må vere «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering.

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verdi for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla.

Omsynet bak kommuneplanen sitt krav om at ein må kunne snu bil på eigen grunn, utanfor veg, er å sikre trafikktryggleiken.

Når det gjeld vilkår 2 er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfaglet og arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggast vekt. Personlege tilhøve og fordelar som er avgrensa til eigar, brukar eller ein annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggjast i denne vurderinga.

Pbl § 1-1 legg opp til at utbygging skal skje gjennom aktiv planlegging som «skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.» Det skal i den samanheng «legges vekt på langsiktige løysningar, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

UDU har gitt dispensasjon til utbygging på eigedomane i vedtak datert 1.3.2016, i sak 16/2016. Ettersom dispensasjonen er gått ut, jf. pbl § 21-9 første ledd, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for kunne gi dispensasjon som omsøkt er til stades i saka.

Administrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i pbl §§ 19-2 og 1-1. Administrasjonen har òg vurdert spørsmålet om dispensasjon opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast vare på i ein planprosess, jf. pbl § 3-1. Sentralt i vurderinga 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
- Dispensasjon frå arealformålet LNF:

Dei omsøkte eigedomane vart frådelt frå gbnr. 5/6 i 1960, men planstatus og lovgrunnlag i dag er avgjerande for bruken av eigedomane no.

Utgangspunktet for administrasjonen er at det er Utval for drift og utvikling (UDU) sitt vedtak datert 1.3.2016, i sak 16/2016, som git uttrykk for kommunen sitt standpunkt i saka. UDU har etter synfaring på staden vurdert vilkåra for dispensasjon som oppfylt. UDU sitt vedtak var følgjande:

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf § 19-1, gir UDU dispensasjon for bustadbygging på gbnr 5/83 og 5/84 i Meland kommune. Administrasjonen sitt avslag i sak 387/2015 blir oppheva.

Utval for drift og utvikling finn at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt. UDU vurderer at oppføring av bustader på dei to tidlegare godkjente bustadtomtene (gbnr 5/83 og 5/84) som omsøkt, ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak regelverket dispensasjonen gjeld.

UDU legg etter synfaring vekt på følgjande fordelar ved tiltaket:

- Ved å byggje som skissert i vedlegg 13 sak 16/2016, vil ein kunne styrke bevaringa av kulturlandskapet og dei registrerte kulturminna på staden.
- Når nye bygningar skal byggjast i kulturlandskapet, er det svært viktig å ta omsyn til det eksisterande bygningsmiljøet og til landskapet rundt. *"I framtida vil det mest verneverdige tunet bli det der alle generasjonar, også vår, har sett sine spor med sans for heilskap, kvalitet og kontinuitet"* (fylkeskonservator Kolbein Dähle i boka *Trønderlåna – trøndertunet* (Aas et al. 1982)). Ved utbygging som skissert vil ein kunne bevare verdiane i kulturlandskapet og kulturminna på staden for framtidige generasjonar. UDU finn at utbygginga vil byggje opp under og styrkje det kulturelle særpreget og bygningsmiljøet på staden, og kunne gjere området meir attraktivt.
- Utbygginga vil utnytte eksisterande teknisk infrastruktur
- Dei to tomtene er frådelt frå før, er integrert i eit utbygd bygd miljø og inngår ikkje i andre

planar eller driftsgrunnlag frå grunneigar si side.

Det vert elles vist til opplysningane i søknaden som grunngeving for vedtaket. Dispensasjonen som er gitt gjeld i samsvar med søknad journalført 22.12.2014.

Det gjeld følgjande vilkår for løyvet:

- Ved utbygginga er det viktig å bevare preget av tuna som øyer i landskapet. Det er ein føresetnad at utbygginga som skissert blir lagt til grunn for byggesøknadene, for å bevare tunet, kulturlandskapet og kulturminna med eit heilskapleg uttrykk.
- Material- og fargebruk skal vere forankra i det fysiske miljøet rundt.
- Utbygginga av tomtene må vere i tråd med innsendte planar/skisser som ligg til grunn for UDU-sak 16/2016. Slik kan utbygginga verte ein del av eit heilskapleg miljø.

I tråd med gjeldande rutiner vert vedtaket sendt Fylkesmannen i Hordaland- Kommunal- og samfunnplanavd. - og Hordaland fylkeskommune - Regionalavdelinga - for klagevurdering. Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er søkt om og gjeve løyve etter plan- og bygningslova kap. 20."

Til tross for ovannemnde utgangspunkt, vil det i alle saker vere administrasjonen sitt ansvar å fremje gyldige vedtak i samsvar med gjeldande rett og lovgjevars intensjon.

Som i avslag datert 30.10.2015, saksnr. 387/2015, viser administrasjonen til at det er landskaps- og kulturminneverdiar på eigedomen som ein må ta omsyn til. Dette er også beskrive i brev frå Hordaland fylkeskommune, datert 18.10.2017, der dei viser til at dei har gjennomført arkeologisk registrering i området. Det vart ikkje påvist automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne med høg verneverdi i tiltaksområdet, men det vart registrert ein jordkjellar og to eldre steinmurar. På bakgrunn av dette ba dei om at det vert teke omsyn til desse ved opparbeiding av tomtane og at ein søkjer å unngå inngrep i/skade på desse. Sjølv om det kan stillast vilkår om at verdiane skal takast omsyn til ved sjølvne utbygginga, vil ein dispensasjon til å byggje innebere at kommunen i lita grad kan styre seinare bruk av eigedomen. I tillegg er eigedomane eigna brukt som beitemark.

Ansvarleg søkjar har grunngjeve dispensasjonssøknaden med UDU sitt vedtak datert 1.3.2016, i sak 16/2016, og viser også til at landskapet mellom dei to bustadane vil bli behalde uforandra. Han viser i den samanheng til at det kan setjast vilkår for å sikre dette. Tiltakshavar ønskjer også å bruke jordkjellaren til oppbevaring av grønnsaker. Det vert også vist til at bustadane er tenkt utført i samsvar med UDU sine retningslinjer i vedtaket nemnd ovanfor. Det vil bli brukt naturmateriale, liggande kledning i furu kjerneved, skifer/tegl på tak og tørrmurar i sokler, støttemur og terrasser. Kulturlandskapsverdiane vil dermed ikkje forringast, tvert imot. Bustadane vil fortette og forsterke klyngetunet og staden sin byggeskikk.

Administrasjonen er einig med ansvarleg søkjar i at viss det er grunnlag for å bygge bustad på eigedomane, så er tenkt utforming av bustadane positivt for området. Vi kan likevel ikkje sjå at utforminga i seg sjølv har betydning for vurdering av om det kan gis dispensasjon frå LNF-formålet. At området ligg ope og urørt er frå eit arealdisponerings- og samfunnsperspektiv betre.

Ansvarleg søkjar skriv følgjande i sitt tilsvar til merknadane, pkt. 2 under svar til Bysheim:

Meland kommune ønsker meir mangfold i utbygging av boliger og ønsker fortetting i allereie utbygde området. I Kommuneplanens arealdel 2014 – 2015 samfunnsdel kapittel 2.2 står det, «ein langsiktig utbyggingsstrategi om å byggje meir variert betyr at i framtid må vi vurdere å fylle ut ledig areal i noverande felt. Dette må tilpassast eksisterende byggeskikk.» Videre står det i same kapittel, «Meland kommune skal leggje til rette for differensiert busetnad i LNF-område.»

Som det vert vist til i samfunnsdelen til kommuneplanen, under pkt. 2.2, så er bustadbygginga dei næraste åra i stor grad fastlagt gjennom gjeldande kommuneplan. At ein langsiktig utbyggingsstrategi inneber at ein må vurdere å fylle ut ledig areal i noverande felt, inneber ikkje at ein bør opne for utbygging på dispensasjon. All utbygging bør vurderast i plan, for å få ei heilheitleg vurdering. At ein ønskjer å leggje til rette for differensiert busetnad i LNF-område, inneber at kommunen i arealdelen til kommuneplanen kan leggje inn område for LNF-spreidd busetnad. I eksisterande kommuneplan ligg det inne fleire slike områder rundt Fløksand. Administrasjonen meiner difor at det ikkje bør gis dispensasjon til utbygging på dei omsøkte eigedomane før utbygging er vurdert i kommuneplanen.

At eigedomane i fleire omgangar er solgt som bustadtomter, kan ikkje kommunen leggje vekt på. Vi viser i den samanheng at arealet var satt av til LNF både når førre eigar kjøpte eigedomane, og når noverande eigar kjøpte dei. Det skal nemnast at noverande eigar kjøpte eigedomane i 2016, etter at det var gitt dispensasjon for bustadbygging. Den 8.11.2016 hadde tiltakshavar førehandskonferanse hos Meland kommune. I referatet frå møtet vart det presisert at rammeløyve/igangsetting av arbeid må vere igangsatt

innan 3 år etter gitt dispensasjon, altså innan 1.3.2019. Tiltakshavar var etter dette klar over at dispensasjon som gitt av UDU i møte den 1.3.2016, i sak 16/2016, gjekk ut den 1.3.2019.

På bakgrunn av det ovannevnte finn administrasjonen at omsyna bak LNF-formålet vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. I tillegg vil ein dispensasjon kunne skape uheldig presedens. Vi kan heller ikkje sjå relevante fordelar som er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon. Vi viser i den samanheng til vår foreløpige vurdering nedanfor, om vegrett til tomtane, og viser til at kommunen ikkje bør gi dispensasjon viss naudsynt infrastruktur ikkje er opparbeida eller privatrettsleg klar for utbygging. Vilkår for å kunne gi dispensasjon frå LNF-formålet i KPA er dermed ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

- Dispensasjon frå kommuneplanen sitt krav til snuareal for bil på eigen eigedom, utanfor veg:

Ansvalleg søkjar har grunngeve søknad om dispensasjon følgjande:

Omsøkte tiltak ligger plassert i et pent opparbeidet kulturlandskap med skog og beiteområder med tørrmurte forstøtningsmurer og grensegjerder. Omkringliggende bygningsmiljø er plassert slik at tunene kan leses som små øyer i landskapet.

I sakspapir, datert 01.03.2016, med arkivID 14/4718 og saks.nr. 16/2016 ifm. En dispensasjonssøknad for arealformål, står det følgende i vedtaket fra UDU: «Når nye bygninger skal byggjast i kulturlandskapet, er det svært viktig å ta omsyn til det eksisterande bygningsmiljøet og til landskapet rundt..» vidare står det i vilkårene: «Ved utbygginga er det viktig å bevare preget av tuna som øyer i landskapet. Det er ein føresetnad at utbygginga som skissert blir lagt til grunn for byggesøknadene, for å bevare tunet, kulturlandskapet og kulturminna med eit heilskapleg inntrykk.»

For å imøtekomme vilkår, samt av egeninteresse for å bevare området som et kulturlandskap, er byggene utformet og plassert slik at kravet om snuplass for bil på egen grunn, slik det er fremmet i punkt 1.6.10 i KPA, ikke lar seg gjennomføre uten å gripe skjemmende inn i naturlandskapet. Det vil ikke medføre en vesentlig ulempe for brukerne av vei. Det er kun 1 hytte og 1 enebolig som nytter vei, altså en meget beskjeden bruk og lite trafikk.

Fordeler:

+Minimalt inngrep i kulturlandskap og kulturminner.

+Nye tun vil fremstå som øyer i naturlandskapet ved å minimere inngripen i omkringliggende miljø.

+Ny bygningsmasse vil stå bedre tilpasset eksisterende, omkringliggende bygningsmiljø.

Ulemper:

-Vending av bil må utføres i privat vei (Pv98743)

På bakgrunn av dette finn ansvarleg søkjar at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Administrasjonen vil for det første vise til at det ikkje er ulempe ved eksisterande bruk av vegen som må vere vesentleg for at det ikkje skal kunne gis dispensasjon. Vurderinga er knytt til om kravet i KPA vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon. Vår vurdering er at ein kvar dispensasjon frå dette kravet vil innebere at kravet i KPA vert vesentleg sett til side. Eventuelle fordelar ved at ein på den måten kan ta vare på kulturlandskapet på eigedomen i større grad, finn vi ikkje grunnlag for å leggje vekt på då grunnvilkåret for å kunne gi dispensasjon ikkje er oppfylt.

På bakgrunn av dette er det administrasjonen si vurdering at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå føresegn 1.6.10 til KPA ikkje er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. første ledd.

Vatn og avlaup:

Det følgjer av pbl § 27-1 at bygning ikkje må førast opp eller takast i bruk før den er sikra adgang til hygienisk betryggande og tilstrekkeleg drikkevatt, samt slokkevatt. Rett til vassleidning over annan manns eigedom skal vere «sikret».

Tilsvarande gjeld for bortleiding av avlaupsvatt, jf. pbl § 27-2.

Det er ikkje opparbeida kommunalt avlaup i området. Det ligg kommunal vassleidning ved den kommunale vegen, som har tilstrekkeleg kapasitet for tilkopling.

Lov um særlege råderettar over framand eigedom (servituttlova/servi) er privatretsleg og styrande for vurderinga i slike saker. Når det gjeld rett til veg, vatn og avlaup, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4, skal kommunen likevel sjå til at retten er sikra i den grad at vi kan gi løyve til opparbeiding av eit tiltak. Er partane framleis ueinige om innhaldet i dei private rettingheitane, etter kommunen si vurdering, må dei eventuelt fremje saka for domstolane, jf. pbl § 21-6.

I skjøte frå 1960 står det at eigedomen har rett til å hente vatn i hovudbruket (gbnr. 5/6) sin brønn. Innhaldet i vassretten inneber ei tolking av stiftelsesgrunnlag for servitutten, føremålet med den og omstende i saka elles.

Kommunen skal ikkje ta endeleg stilling til dette før eventuelt i ei byggesak, men finn likevel grunnlag for å kommentere tilhøva.

Ettersom det ligg kommunal vassleidning i området, vil ein ved utbygging av tomtane få krav om tilkopling til den kommunale leidningen, jf. pbl § 27-1 andre ledd. Ein vil dermed ikkje kunne benytte seg av servitutten som legg til grunn ein rett til brønnvatn frå hovudbruket. Administrasjonen si vurdering er at servitutten var meint å skulle sikre rett til vatn for eigedomen. På bakgrunn av tida og tilhøva, og fordi ein i dag vil få krav om offentlig tilkopling, er det vår foreløpige vurdering at tiltakshavar har sikra ein privat rett til plassering av vassleidning fram til den kommunale leidningen, over gbnr. 5/6. Eigarane av den eksisterande private vassleidningen kan som alternativ gi rett til tilkopling via denne.

Når det gjeld avlaup så er ikkje dette omtalt i skjøte frå 1960. Ein vil kunne ha privat avlaup, med minireinseanlegg, som alternativ til eksisterande private løysing i området. Dette kan ein handtere på eigen eigedom, og privat rett for plassering av avlaup etter pbl § 27-2 er ikkje nødvendig etter det administrasjonen kan sjå.

Vegtilkomst:

Det følgjer av pbl § 27-4 at før oppføring av bygning blir godkjent, skal eigedomen vere «sikret» tilkomst som kommunen finn tilfredsstillande.

Som nemnd ovanfor skal ikkje kommunen ta endeleg stilling til dette før eventuelt i ei byggesak, men vi finn grunnlag for å kommentere tilhøva på bakgrunn av merknadane frå naboane.

I skjøte frå 1960 står det at tiltakshavar har veirett (fotsti) til den gamle vegen frå potetkjellaren til hovudvegen.

Servi § 2 første ledd legg til grunn at ein rettshavar ikkje må bruke den private retten på ein måte som «urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe». Og vidare følgjer det av andre ledd at det i vurderinga må leggjast vekt på kva som er formålet med retten og i samsvar med tida og tilhøva.

Høgsterett har i fleire avgjerder lagt vekt på at føremålet med ein vegrett har vore å tillate ferdsel med til ei kvar tid vanlege framkomstmiddel. Vegretten har i desse tilfella vore stifta før bilen si tid. Ettersom vegretten i dette tilfellet er frå 1960 kan det ikkje leggjast til grunn at retten vart etablert før bilen si tid. At det i dag er etablert køyreveg der det på stiftelsestidspunktet for skjøte var fotsti, tilseier at ein i alle høve kan nytte vegen som tilkomst. Om ein kan nytte vegen som tilkomst med bil er heller usikkert, då fotsti står presisert i skjøte, noko som tilseier ein gangrett. Administrasjonen si foreløpige vurdering er dermed at tiltakshavar har gangrett over gbnr. 5/6, men ikkje køyrerett. Dette tilhøvet må klarleggast nærare før det eventuelt kan søkjast om byggjeløyve på tomtane.

Øvrig:

Øvrige merknadar som gjeld utforming og plassering av bustadar på eigedomane finn ikkje administrasjonen grunnlag for å ta stilling til på noverande tidspunkt, då dei er knytt til vurderingar etter plan- og bygningslova kapittel 20 og søknad om byggeløyve.

VEDTAK:

«Meland kommune gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, avslag på søknad om dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft i kommuneplanen sin arealdel (KPA), for oppføring av bustad på gbnr. 5/83 og gbnr. 5/84.

Vidare gir kommunen avslag på søknad om dispensasjon frå kravet om å kunne sne på eigen grunn i føresegn 1.6.10 til KPA, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering over.»

Mynde

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

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Med helsing

Anny Bastesen
Sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Arnt Arvid Vikebø	Øvre Krabbedalen 5178	LODDEFJORD
	41	
Carl Christian Grythe Hoff	Christinegård 42 5037	BERGEN
Frode Anfinsen	Fløksand 62 5918	FREKHAUG
May Elisabeth Vikebø Vie	Vie 6812	FØRDE
Ole Petter Grythe Hoff	Sydnesgaten 21 5010	BERGEN
Roar Hansen	Fløksand 48 5918	FREKHAUG
Siri Gro Bysheim	Fløksand 52 5918	FREKHAUG
Vidar Johan Vikebø	Treshaugen 18 5550	SVEIO

Mottakarar:

Gamle 3 Hus AS	Bellgården 1 5003	BERGEN
Gamle 3 Hus AS	Bellgården 1 5003	BERGEN