



Inge Østergaard

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 17/2958 - 19/7427

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

Dato:  
04.04.2019

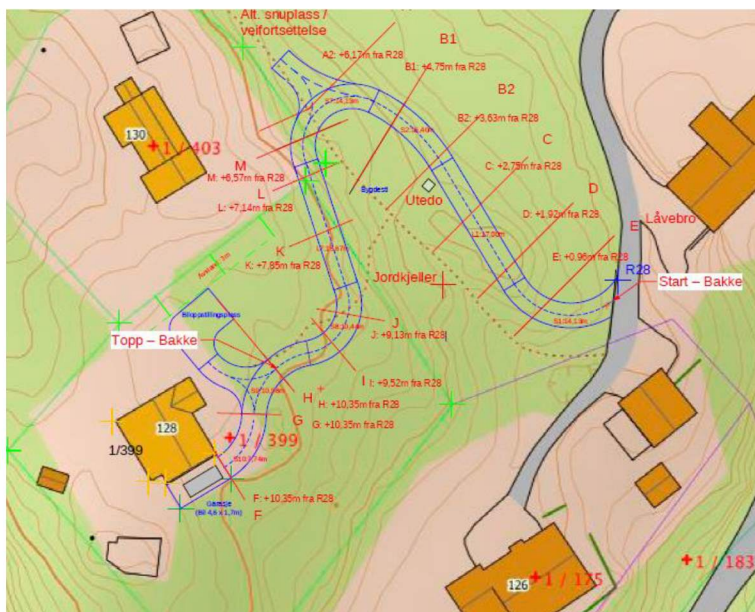
## Avslag - GBNR 1/399 - Søknad om dispensasjon for opparbeiding av tilkomstveg til fritidsbustad - Flatøy

Administrativt vedtak. Saknr: 89/2019

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak:

Mette Liv Bøckmann Østergaard og Inge Østergaard har søkt om dispensasjon for opparbeiding av tilkomstveg til fritidsbustad på gbnr. 1/399, Flatøy. Viss det blir gitt dispensasjon må det søkast om opparbeiding av tilkomstvegen etter plan- og bygningslova (pbl) kapittel 20.



## VURDERING:

### Nabovarsling:

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

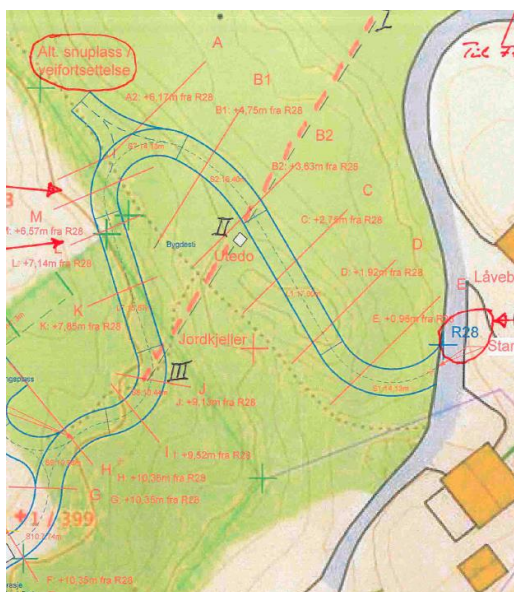
Det kom merknad frå Berit Sofie Hoffstad og Henrik Brigtsen, eigar av gbnr. 1/403, i brev datert 8.2.2019. Brigtsen sendte også merknad i brev av 15.2.2019. Dei er positive til at det vert bygd veg, men meiner at ein bør sjå på alternative trasear for plasseringa ettersom omsøkt plassering vil medføre store, skjemmande og godt synlege naturinngrep. Dei viser til to alternativ for plassering som dei meiner vil vere betre:

- a) Plassering parallelt med kjerrevegen (ikkje på kjerrevegen, men litt høgare i terrenget), vil naturinngrepa verte langt mindre synlege og jordkjellaren ikkje bli skada. Ei slik plassering vil heller ikkje medføre at parkeringsplassen ved løa vert redusert.
- b) Plassering frå krysset ved vegen til gamlehuset (nr 134) og i nær rett linje opp til grensa for gbnr. 1/399. Etter deira meining vil dette verte ein lite skjemmande veg med relativt små naturinngrep, og truleg enklare å bygge.

Trasè som omsøkt er plassert innanfor deira eigedom, og vil dermed krevje kompensasjon for bruken av arealet. Biloppstillingsplass som skissert er uheldig plassert midt i deira synsfelt og bør endrast eller revurderast. Vidare viser dei til at deira vegrett ikkje må verte redusert med den omsøkte dispensasjonen. Det er heller ikkje tilstrekkeleg klart om det omsøkte tiltaket vil få konsekvensar for deira rett til parkering ved løa. Hoffstad og Brigtsen er særleg opptekne av at dei rettane dei har, vert ivaretekne, og viser til at deira tilkomst på noverande tidspunkt er tilfredsstillande.

Brigtsen skriv i sitt brev datert 15.2.2019 at han meiner ein må kunne betre tilkomstvegen til gbnr. 1/399 utan eit så omfattande prosjekt som det som er omsøkt no. Vidare meiner han at det mottekne kartet som viser trasèen er ufullstendig og at viste inngrep i området mellom deira eigedom, tiltakshavar sin eigedom og hovudbruket er uavklart. Brigtsen meiner difor at tilhøva må avklarast før dei kan godta planen.

Som vedlegg til merknaden har Brigtsen lagt ved eit kart som viser det dei meiner er ei betre plassering av tilkomstvegen. Alternativet er vist med rosa og svart stipla linje på kartet under.



Inge Østergaard har svart på merknadane i e-post den 14.2.2019, i brev datert 21.2.2019 og i brev datert 26.2.2019. Han er einig i at det må inngås skriftleg avtale med tanke på kompensasjon for den delen av vegen ein ønskjer å plassere på Hoffstad og Brigtsen sin eigedom. Vegretten deira vil bli oppretthalde og parkeringsplassane ved løa vert ikkje berørt. Alternative trasear er vurdert, men ikkje gjennomførbare då det vil medføre auka nedbygging av jord, deling av jord og/eller for høg stigning (16,6%). Viss biloppstillingsplassen til gbnr. 1/399 vil bli skjemma for gbnr. 1/403, vil ein i samband med byggesøknaden fremme forslag om inngjerding/beplanting, for å redusere innsynet.

I forhold til merknad om at vegen alternativt kan plasserast parallelt til kjerrevegen viser tiltakshavar til at det vil medføre at kryssingspunktet kjem enda djupare i forhold til høgda for eksisterande sti og vil gjere fortsatt bruk av stien vanskelegare.

Det vert vist til merknadar og tilsvar i si heilheit.

#### Høyring:

Søknaden vart sendt til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen for uttale i brev den 14.2.2019. Statens vegvesen svarte i brev datert 12.3.2019, men har ingen merknadar til tiltaket.

Det har ikkje kome merknadar frå Fylkesmannen i Vestland eller Hordaland fylkeskommune.

#### Lov- og plangrunnlag:

Opparbeiding av tilkomstveg er eit «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav k) og l), og er søknadspliktig med krav om ansvarleg føretak, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2. Tiltak må vere i samsvar med plan- og bygningslova, kommuneplanen sin arealdel og eventuelt gjeldande reguleringsplan, jf. pbl § 1-6 andre ledd.

Gbnr. 1/399 er ein matrikelregistrert fritidseigedom med samla areal på om lag 1,7 daa, som gjennom kommuneplanen sin arealdel (KPA) med føresegn er gitt status som landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) spreidd fritidsbustad, jf. føresegn 3.2.3 til KPA, jf. tabell 9.2. I tillegg er tilkomstvegen tenkt opparbeida over gbnr. 1/12 (LNF) og delvis over gbnr. 1/403 (LNF-spreidd fritidsbustad). Opparbeiding av tilkomstveg er i strid med arealmålet LNF. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealmålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Vidare stiller KPA krav til områderegulering før det kan gjerast tiltak i området, jf. føresegn 1.2.2 til KPA. Dette inneber at tiltaket også er avhengig av dispensasjon frå områdeplankravet i KPA, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

#### Dispensasjonssøknad:

Dispensasjonssøknaden er grunngeve slik:

- Gbnr. 1/399 har vegrett over gbnr. 1/12
- Tiltaket vil ikkje vere negativt for landbruket i området då det ikkje berører dyrka mark eller innmarksbeite.
- Berørt areal ligg utanfor plangrense gitt i Arealplankart for Flatøy Sør-Aust. Medfører ikkje nedbygging av jordbruksdrift, jordvernomsyn er imøtekomme ved at vegtrasè er plassert på fjellgrunn, området har ingen landskapskvalitetar av nasjonal interesse, og vidare at tap av naturmangfald er avgrensa ved skrint jordsmonn.
- Vegen gjer det mogleg å komme fram med brannvernustyr og andre maskinar for vedlikehald.
- Gir tilkomst til to fritidsbustadar, utan å innebere fare for meir utbygging.

- Frådelte deler av gbnr. 1/12 vert knytt samn og gjer det mogleg å nå toppen av Kråkhaugen.
- Gir gbnr. 1/12 mulighet for å utvikle og drive næringsverksemd.
- Gir tilgang til infrastruktur.
- Medfører ingen ulemper eller skade på fornminner registrert i Riksantikvarens liste over kulturminner i Meland kommune. Jordkjellaren i området vil det i størst mogleg grad takast omsyn til.

Det vert vist til søknaden i si heilheit.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd:

*«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres frå, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene med dispensasjonen være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»*

I tillegg til vilkåra i pbl § 19-2 skal det takst omsyn til den generelle formålsføreseigna i pbl § 1-1 første ledd, som legg til grunn at «[l]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.» Fjerde ledd legg til grunn at «[p]lanlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

For det første må omsyna som ligg bak føreseigna det blirt unntak frå ikkje bli vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Det er i hovudsak dei samfunnsmessige omsyn (allmenne interesser) av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal leggest vekt på.

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

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel (KPA)
- Omsynet til likebehandling
- Omsynet til vern av landbruk-, kulturminne og landskapsverdiar
- Omsynet bak kravet om felles planlegging
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var).

Gjennom pbl 2008 vart heimelen til å dispensera frå offentlege planar innskrenka. Denne kursendringa gjeld særleg i høve til dispensasjon frå vedtekte arealformål, jf. m.a følgjande uttale:

*«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planen har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessutan konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.»<sup>1</sup>*

Heimelen til å dispensere frå arealplanar, som alternativ til ny planprosess, er altså meint som ein tryggleiksventil, typisk der tilhøva har endra seg eller dersom det har oppstått ein ny situasjon som det ikkje

<sup>1</sup> Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242

vart teke tilstrekkeleg omsyn til under planprosessen som låg til grunn for den gjeldande arealplanen. Den klare hovudregelen er likevel at endringar i ein vedteke arealplan må skje gjennom ein planprosess og ikkje ved stykkevis fråvik av planar gjennom dispensasjonar. Kommuneplanen i Meland vart vedteken i 2015 etter ein omfattande planprosess. Det er viktig for kommunen at denne ikkje gjennom dispensasjonar gradvis mister sin verdi som styringsverktøy for kommunen.

#### 1. Dispensasjon frå områdereguleringssplankravet:

Formålet med å krevje regulering er å sørge for at areal- og ressursdisponeringa vert avklara i ein overordna planprosess, ikkje ved den enkelte saka. Planlegging vil i tillegg «sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter,» jf. Pbl § 1-1.

Opparbeiding av tilkomstveg vil kunne vere til hinder for ein planprosess. Administrasjonen finn at vurdering og avklaring om arealet skal inngå i ein områderegulering må takast ved neste rullering av kommuneplanen, som vert i Alver kommune. Først då vil arealbruken i området avklarast. Fram til då kan ikkje administrasjonen sjå at det ligg føre fordelar som talar for at det kan gis dispensasjon frå kravet til områderegulering. På bakgrunn av dette er ikkje vilkåra for å kunne gje dispensasjon frå plankravet oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

#### 2. Dispensasjon frå arealformålet LNF:

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og hindre oppstyking. I tillegg til landbruksomsyn skal natur- og friluftssyn vurderast.

Markslagskart AR5 viser at arealet som er omfatta av søknaden er registrert som skog. Tiltaket krev dermed ikkje omdisponering av dyrkbar jord etter jordlova § 9.

Administrasjonen fekk førespurnad frå Henrik Brigtsen (eigar av gbnr. 1/403), i november 2017, med ønskje om synfaring av terrenget i området, med tanke på at det var vurdert å søkje om tilkomstveg. På bakgrunn av dette vart det halde ei uformell synfaring i området opp mot Brigtsen sin eigedom, i desember 2017.

Vidare har byggesak vore på synfaring på eigedomen saman med kultursjefen i Meland, torsdag 4.4.2019.

På bakgrunn av dette er administrasjonen godt kjend i terrenget og området.



Den omsøkte eigedomen grensar til areal som er regulert til byggeområde for bustadar i Reguleringsplan for Flatøy sør/aust, men er sjølv satt av til LNF-spreidd fritidsformål i KPA. Tilkomstveg til fritidsbustadar vil

som utgangspunkt måtte vurderast annleis enn kva høvet ved tilkomstveg til bustadar. Det er ikkje krav i plan- og bygningslova om tilkomstveg til fritidsbustader slik det er for bustader. Vegframføring til fritidsbustadar kan i mange høve innebere større naturinngrep og privatisering enn oppføring av ein einskild fritidsbustad, slik tilfellet vil vere i føreliggjande sak. Vi viser i den samanheng til at det i Meland er mange fritidsbustadar av eldre dato, utan vegtilkomst, med ei plassering som vil medføre store terrenginngrep ved framføring av veg. I denne saka inneber opparbeiding av tilkomstveg eit stort terrenginngrep som administrasjonen vurderer er skjemmande og estetisk lite ønskjeleg.

Vegframføring til fritidsbustader kan òg bidra til å gjere at eit område for fritidsbustader får karakter av å vere bustadområde. Det må vurderast konkret i kvart einskild tilfelle om det er grunnlag for å godkjenne vegframføring til slike område, så lenge vegløyninga ikkje følgjer av vedteken reguleringsplan.

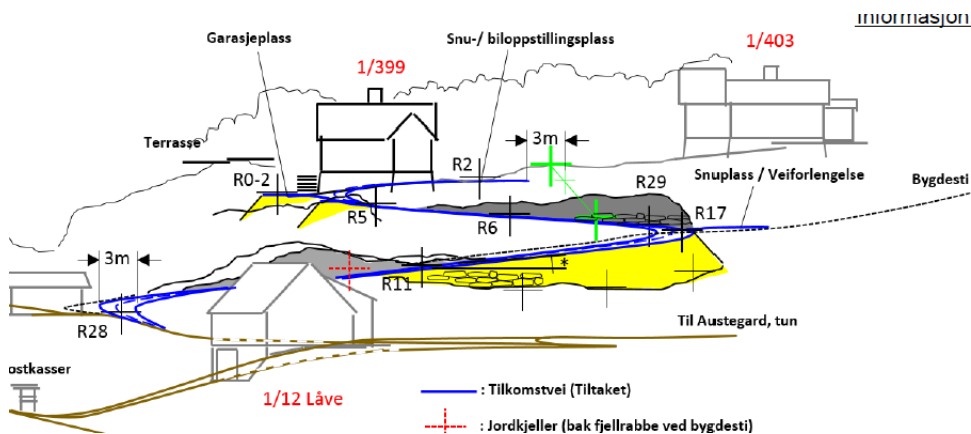
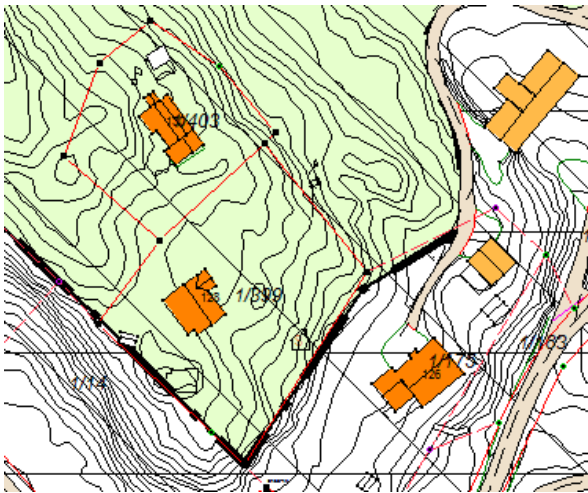
Ettersom arealet i all hovudsak består av knausar og noko skog, kan ikkje administrasjonen sjå at landbruksformålet vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon. Vi kjenner heller ikkje til at området er nytta til friluftsliv.

Tiltaket vil likevel medføre store terrenginngrep med fyllingar langsmed vegen, skjæringar både med og utan støttemur, 3 meters breidde på vegen og ei høgdeendring på 10,35 meter. Stigningen er vist med maksimalt 11,32%. Vidare vil arbeidet med vegen kunne få negative konsekvensar for jordkjellaren, som ligg vel 3 meter frå den omsøkte vegen. Tiltaket, og dei endringane det medfører for terrenget, vil etter dette verte godt synleg for omgjevnadane. Høgdeforskjellane er vist på kartet under.

Søkjjar har vist til sak 78/2018, arkivsakID 18/1769, der kommunen har lagt vekt på eigarinteressa til fordel for ein fornuftig bruk av eigedomen. Administrasjonen er ikkje einig i at dei same omsyna gjer seg gjeldande i denne saka. Vi viser særleg til at tilkomstvegen i sak 78/2018 er kortare, ligg skjerma i terrenget og inneber mindre terrenginngrep enn i denne saka. Først når arealformålet ikkje vert vesentleg sett til side kan ein ta stilling til fordelane ved å gi dispensasjon, og administrasjonen held fast ved at private fordelar i lita grad vil få betydning for ein dispensasjonssøknad.

Vidare vil administrasjonen vise til at kommunen har mange tilsvarande fritidsbustadar, bygd i terrenget, utan tilkomstveg. Opparbeiding av tilkomstveg til desse eigedomane vil få negative konsekvensar for naturen i området. Dispensasjon i denne saka vil kunne føre til presedens for liknande saker, og administrasjonen finn etter dette at arealbruken må vurderast i ein plan, og ikkje gjennom dispensasjon.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at LNF-formålet vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon. Vi finn difor ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilkår for å kunne gi dispensasjon er dermed ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.



## VEDTAK:

«Meland kommune avslår søknad om dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft i kommuneplanen sin arealdel, for opparbeiding av tilkomstveg til gbnr. 1/399, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Vidare avslår kommunen søknad om dispensasjon frå områdeplankravet i kommuneplanen sin arealdel, for opparbeiding av tilkomstveg til gbnr. 1/399, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

For grunngjeving av vedtaket, sjå saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

\*\*\*\*\*

Saka er handsama og avgjort administrativt og 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 Vestland, 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. 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 høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl § 27b.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. fvl §§ 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

Marianne Aadland Sandvik  
Juridisk rådgjevar byggjesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Henrik Brigtsen

Bruskedalsreset 86 5115

ULSET



**Mottakere:**  
Inge Østergaard