



## MELAND KOMMUNE

Arkoconsult AS  
Postboks 103 - Fossen senter

5291 VALESTRANDSFOSEN

Dykkar ref.		Journalp.ID	14/982	Dato	24.01.2014
Vår ref.	TJE	ArkivsakID	2013000608		
		Arkiv nr.	GBNR-10/42, N-511		

### **SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ BYGGJEFORBOD I STRANDSONE - MASSEUTSKIFTING OG TERRENGJUSTERING PÅ GNR. 10, BNR. 42 - HOLMEKNAPPEN.**

Saka er behandla etter delegert mynde frå kommunestyret.

Styre, komite, utval	Møtedato	Sbh.	Saknr
Delegasjonsvedtak Plan, utbygging og kommunalteknikk	24.01.2014	TJE	027/14

#### Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsendar/Mottakar	Tittel
1	I	05.04.2013	Ture Andersen	VS: TILTAK PÅ GNR.10,BNR.42 - UTAN NABOVARSEL
3	U	22.04.2013	Ture Andersen	FØRESPURNAD OM TILTAK UTAN NABOVARSEL PÅ GNR. 10, BNR. 42.
4	I	08.05.2013	Ture Andersen	VS: MASSETRANSPORT FRÅ KULTURVERNOMRÅDE - PLANERING AV HYTTETOMT.
5	I	15.05.2013	Einar Bratland	VS: MASSETRANSPORT FRA KULTURVERNOMRÅDE HOLME
6	U	29.05.2013	Andreas Garmannslund	VARSEL OM STOPPORDRE, FØREHANDSVARSEL OM RETTING OG ILEGGING AV TVANGSMULKT
7	I	14.06.2013	Arkoconsult AS v/Tom Andre Sivertsen	VS: TILTAK PÅ GNR 10 BNR 42 - INNSENDING AV SØKNAD.
8	I	04.07.2013	Ture Andersen	VS: TILTAK PÅ GNR 10 BNR 42 - MERKNADER TIL NABOVARSEL.

**Adresse**  
Postboks 79  
5906 Frekhaug  
Besøksadr. Havnevegen 41A  
postmottak@meland.kommune.no

**Telefon:**  
56 17 10 00

**Telefaks:**  
56 17 10 01  
avd. 56 17 11 61

**Bankkonto:**  
1503.18.83722

**Heimeside:**  
www.meland.kommune.no  
**Kartinformasjon:**  
www.nordhordlandskart.no

9	I	12.07.2013	Arcoconsult AS	VS: TILTAK PÅ GNR 10 BNR 42 - FORLENGA FRIST FOR INNSEENDING AV SØKNAD.
10	U	15.07.2013	Arkoconsult AS	TILTAK PÅ GNR 10 BNR 42 - FORLENGA FRIST FOR INNSEENDING AV SØKNAD.
12	I	13.08.2013	Arcoconsult AS	SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ KOMMUNEPLANENS AREALDEL.
11	I	13.08.2013	Arcoconsult AS	SØKNAD OM LØYVE TIL TILTAK - RAMMELØYVE FOR MASSEUTSKIFTING OG TERRENGJUSTERING PÅ GNR.10,BNR.42 - HOLMEKNAPPEN
13	U	14.08.2013	Arkoconsult AS	FØREBELS SVAR PÅ SØKNAD OM LØYVE TIL TILTAK PÅ GNR 10 BNR 42.
14	U	06.12.2013	Hordaland Fylkeskommune Regionalavdelinga; Fylkesmannen i Hordaland - Kommunal og samfunnsplanavdelinga	HØYRINGSBREV - SØKNAD OM LØYVE TIL TILTAK MASSEUTSKIFTING OG TERRENGJUSTERING PÅ GNR.10,BNR.42 - HOLMEKNAPPEN
15	U	19.12.2013	Tore Johan Erstad	VURDERING FRÅ TENESTEOMRÅDE KULTUR - SØKNAD OM LØYVE TIL TILTAK MASSEUTSKIFTING, TERRENGJUSTERING PÅ GNR. 10, BNR. 42 - HOLMEKNAPPEN
17	U	24.01.2014	Arkoconsult AS	SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ BYGGJEFORBOD I STRANDSONE - MASSEUTSKIFTING OG TERRENGJUSTERING PÅ GNR. 10, BNR. 42 - HOLMEKNAPPEN.

### **Saksutgreiing:**

#### Saka gjeld:

Andreas Moe Garmannslund, representert ved ansvarleg søker Arkoconsult AS, har søkt om rammeløyve for masseutskifting, terrengjustering og planering av tomt med eksisterande fritidsbustad. Tiltaket inneber vidare at det må førast opp støttemurar mot tomtegrensa mot sørvest og søraust. På vegne av tiltakshavar har Arkoconsult AS vidare søkt om dispensasjon frå kommuneplanen § 20-4, 2. ledd bokstav b nr 5, som gjeld forbod mot tiltak nærare enn 50 meter frå sjø.

Meland kommune var først merksam på arbeida på tomta ved at nabo Ture Andersen, eigar av gbnr 10/6, vende seg til kommunen ved e-post motteke 08.04.2013, med spørsmål om utført arbeid, graving og massetransport ut frå naboeigedomen var godkjend. Etter samtale med tiltakshavar 15.04.2013 vurderte kommunen arbeidet til ikkje å vere søknadspliktig etter SAK § 4-1 c pkt 6.

På bakgrunn av etterfølgjande innsending av bilete og etter synfaring frå kommunen, vart det likevel klarlagt at arbeidet som var planlagt og delvis utført var eit søknadspliktig tiltak. Ved brev til tiltakshavar av 29.5.2013 vart det derfor sendt ut pålegg om stans og opphør med øyeblikkelig verknad.

### Plan- og lovgrunnlag:

Den aktuelle eigedom fell inn under reguleringsplan for deler av Holme-Holmeknappen. Eigedommen er avsett til reguleringsføremålet byggeområde, hytte/bustadsområde HB2.

Omsyna bak reguleringsplanen er mellom anna å bevare kulturlandskapet innanfor planområdet. I dei generelle føresegnene som gjeld heile planområdet, er det mellom anna fastsett at alle tiltak skal ta «*omsyn til kulturminneverdiane i området*» og at byggesaker skal «*leggjast fram for fylkeskonservator før handsaming i hovudutval tekniske saker*». Funksjonen som tidlegare låg til Hovudutval tekniske saker ligg i dag hos Utval for drift og utvikling i Meland kommune.

Søkjar meiner at vilkåra for dispensasjon etter plan- og bygningslova er oppfylt. Søkjar skriv i dispensasjonssøknad dagsett 17.06.2013:

«I denne saken er det kun snakk om masseutskifting, terrengjustering og planering av en allerede bebygd tomt. Tiltakshaver ønsker å skifte ut løse jordmasser og erstatte disse med pukk og stein for bedre kunne utnytte uteoppholdsarealet. Dette vil videre resultere i at uteoppholdsarealet kan gjøres mer attraktivt, og det vil heve det estetiske uttrykket til eiendommen».

Tiltaket går ikke på noen måte på bekostning av plante- og dyreliv. Det vil heller ikke redusere allmennhetens tilgang til strandsonen.»

I søknaden om løyve til tiltaket, dagsett 12.8.2013, skriv søkjar:

«Vi ønsker også å presisere at et eventuelt vedtak om tilbakeføring, i realiteten, innebærer den same type arbeid som vil kreves dersom søknaden godkjennes. Å tilbakeføre vil bety å planere ut tomten i henhold til slik den opprinnelig så ut. Tiltaket som nå søkes, søkes for å skape et mer attraktivt, og nyttbart, uteområde på tomten. Dette er ubetinget positivt både for tiltakshaver, men også for området som helhet. I tillegg har vi erklæringer fra naboene på at forstøtningsmurer kan oppføres i tomtegrensen. Av disse grunner ser vi ingen gode argumenter som skulle tilsi at søknaden ikke skal bli godkjent.»

Det vert vist til de siterte dokumenta i sin heilskap.

### Nabovarsling:

Søknad om dispensasjon er varsla til naboar.

Frå Ture Andersen, eigar av gbnr 10/6, er det kome inn merknader som gjeld bortkjøring av jordmassar utan godkjend løyve. Andersen peiker på at fjerninga av jordmassane har ført til at kulturlandskapet på eigedommen er blitt rasert. I denne samanheng viser Andersen til at tiltaket er godt synleg frå sjøsida.

Eigarar av gbnr 10/31, Tove Hassel og Einar Bratland, har slutta seg til innhaldet i klagen frå Ture Andersen ved e-post motteke 15.05.2013.

I skriv dagsett 7.8.2013, har søkjar kommentert nabomerknadene frå Ture Andersen. Frå dette skriv finn administrasjonen grunn til å ta inn følgjande kommentarar (merknader frå Ture Andersen i kursiv):

- *Endringen i kulturlandskapet er svært synlig frå sjøsiden, noe som ikke er underlig siden et så stort inngrep ligger mindre enn 50 meter frå sjø.*

Kommentar: Det er klart at tomten, på nåværende tidspunkt, ikke ser bra ut. Dette er også grunnen til at denne søknaden sendes inn. Arbeidet er blitt avbrutt halveis inn i gjennomføringen. Å gi tillatelse til masseutskifting medfører at tiltakshaver får planert ut tomten og sålede utbedret eiendommen estetiske uttrykk. Merknaden vil med andre ord falle bort dersom tillatelse gis.

- *Siden de øvrige som bor i dette kulturvernområdet må søke om de minste tiltak på sine eiendommer, vil det være svært underlig om kommunen godtar dene «raseringen» av kulturlandskapet – som i tillegg ligger nært til sjø, og er svært synlig fra sjøsiden.*

Kommentar: Igjen vil vi vise til at området som helhet ikke er et «kulturvernområde» som Andersen her hevder. Enkelte deler er i reguleringsplanen markert som spesialområder. Denne tomten ligger imidlertid ikke innenfor et slikt område. Videre er poenget med søknaden å rette opp i det uttrykket som tomten gir på nåværende tidspunkt.

#### Høyringsfråsegner:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, ved høyringsbrev datert 6.12.2013. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå høyringsinstansane.

#### Uttale frå Tenesteområde kultur i Meland kommune:

Søknaden vart sendt Tenesteområde kultur i Meland kommune for vurdering på bakgrunn av dei særskilte verneomsyna som gjer seg gjeldande i planområdet. Vurderingane frå tenesteområde kultur kjem fram av skriv datert 19.12.2014. Her vert det med grunnlag i kulturminneloven §§ 1 og 2 uttalt:

«Eit tiltak som masseutskifting og terrengjustering inneber ein endring av kulturmiljøet og –landskapet, og tek slik ikkje omsyn til kulturminneverdiane i området viss vi skal forstå desse ut frå kulturminneloven. Delar av tiltaket har likevel allereie funne stad, og det er vanskeleg å bedømme kva for skade som er påført landskapet utover at den er omfattande. Fritidsbustadmiljøet står ikkje fram som i den opphavlege heilskapen og det er bygd fleire nyare bustader i området med i varierende grad omfattande inngrep i terrenget.

Tiltaket er synleg frå sjøen og vil slik ha ein innverknad på korleis Holme/Holmeknappen står fram som kulturmiljø i ein heilskap. Tiltaket vil kunne skape presedens for andre tiltak i strandsona. Ein visuell privatisering av det sjønære landskapet vil gi negative konsekvensar for kulturmiljø, friluftstilbod og høve til å drive eigenorganisert aktivitet – noko som er eit hovudmål i den kommande *Temaplan for idrett, folkehelse og friluftsliv 2014–2019* for Meland kommune.»

Det vert anbefalt at eigdommen i størst mogleg grad vert tilbakeført til uttrykket den hadde før tiltaket vart satt i gong. Dette for å ta vare på omsynet til Holme/Holmeknappen sin heilskapelege kulturminneverdi i samsvar med reguleringsføresegna.

## **Vurdering:**

### Dispensasjon etter plan- og bygningslova kap. 1 og § 19-2

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte og, samfunnet og framtidige generasjonar».

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken "hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. 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 jfr. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242. 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
- Nærleik til sjø og forbod mot tiltak i 50 m beltet i strandsona, pbl § 1-8
- Kvalitetar i landskapet
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)

Ved dispensasjonsvurderinga må kommunen ta utgangspunkt i dei omsyna forbodet i kommuneplanen mot bygging nærare sjø enn 50 meter skal verne. Administrasjonen legg til grunn at dette i stor grad er dei same omsyna som ligg bak det generelle strandsonevernet i plan- og bygningslova § 1-8, 1. ledd, som har følgjande ordlyd:

«I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser»:

Administrasjonen meiner at desse omsyna også er relevante å vektlegge i denne saka, sjølv om forbodet følgjer av kommuneplanen og ikkje plan- og bygningslova. Som det går fram er omsynet til kulturmiljø og landskap viktige verdiar å verne i områder som ligg nær til sjøen. Slik vil det også vere i regulerte byggeområde med mindre noko anna følgjer av fastsette byggegrenser. Dette gjeld i særleg grad innanfor planområde Holme-Holmeknappen, som er eit verneverdig landskaps- og kulturmiljø. Dette er også bakgrunnen for at reguleringsplanen krev at alle tiltak innanfor planområdet skal ta omsyn til kulturminneverdiane i området.

Verneomsyna i planområdet er også ein del av grunngrunngrunden for at det innafør utbyggingsområde HB2 er bestemt at «påbygg o.l. som fører til at utnyttingsgraden vert større enn 0,15 vil ikkje verta tillete». Den låge utnyttingsgraden skal mellom anna verne landskapet frå store inngrep.

Problemstillinga er vidare kor vidt omsøkte tiltak kan vurderast å vere i strid med dei omsyna som er nemnd over. Dersom omsyna vert satt vesentleg til side, kan kommunen normalt ikkje gje dispensasjon.

Tiltakshavar har argumentert med at tiltaket ikkje hindrar allmenta si tilgang til strandsona og difor ikkje er vesentleg i strid med omsyna bak strandsonevernet i kommuneplanen. Administrasjonen er for så vidt samd med tiltakshavar i dette, men peiker på at landskapsomsyn også er relevante ved dispensasjonsvurderinga. Det kan ikkje vere tvil om at tiltaket vil verke «visuelt privatiserande», slik tenesteområde kultur peiker på, og som også nabomerknadane gjeld. Eigedomen ligg høgt i terrenget og er godt synleg frå sjøen. Dersom fleire grunneigarar i området såg seg tent med å opparbeide sine eigedomar på tilsvarande måte ville det vere negativt for landskaps- og kulturmiljøet i området. Det kan heller ikkje vere tvil om at ei slik utvikling vil vere klart i strid med dei verneomsyna som var sentrale ved planarbeidet. Administrasjonen meiner derfor at presedensomsyn talar mot dispensasjon i saka.

Administrasjonen finn i denne samanheng ikkje grunnlag for å leggje avgjerande vekt på at tiltaket etter tiltakshavars oppfatning vil gje eigedomen eit betre estetisk uttrykk og meir eigna utomhusareal, då desse omsyna kjem i strid med verneomsyna som etter reguleringsplanen gjeld generelt for planområdet. I denne samanheng vurderer administrasjonen at det ikkje kan leggest nemneverdig vekt på grunngjeving frå tiltakshavar som rettar seg mot at eit krav om tilbakeføring «*i realiteten, innebærer den same type arbeid som vil kreves dersom søknaden godkjennes*». Kommunen har vurdert søknaden på bakgrunn av det plan- og lovgrunnlag som gjeld for eigedomen og vilkåra for dispensasjon. Det klare utgangspunktet må vere at søknaden vert vurdert på lik line med om det ikkje hadde vore satt i gang arbeider før innsending av søknad. Administrasjonen kan ikkje sjå at det er grunn til å endre dette utgangspunktet i denne saka.

#### Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at omsynet bak reglane det vert dispensert frå eller omsyna i lovene sin formål, vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon slik det er søkt om i dette høvet. Det vert vist til at relevante strandsonesyn også gjeld vern av landskap og kulturmiljø ved sjø, og at desse omsyna gjer seg gjeldande for denne eigedomen på Holme.

Vidare finn ikkje administrasjonen at føremonene ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf pbl § 19-2.

#### Vidare saksgang

Søklar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon vert avslått. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/Regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gjev dispensasjon.

#### **VEDTAK**

”Meland kommune avslår med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6 søknad om dispensasjon frå føresegn i kommuneplanen § 20-4, 2. ledd bokstav b nr 5, forbod mot tiltak nærare enn 50 meter frå sjø på gnr 10 bnr 42.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.”

*Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf vedlagte skjema.*

## Kommunalavdeling for natur, næring og tekniske tenester

Anny Bastesen  
kommunalsjef

Tore Johan Erstad  
Konsulent byggesak

**Kopi til:**  
Andreas Garmannslund