

UTMARK

v/Gamle 3 Hus AS
Bellgården 1
5003 Bergen

E-post: post@utmark-arkitektur.no

Org nr: 922 654 964

Meland kommune,
Postboks 79,
5906 Frekhaug

Bergen 26.08.2019

Deres referanse: 19/328 – 19/16184

Saksbehandler: Marianne Aadland Sandvik

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

Det vises til Meland kommunes avslag av 21.08.2019. På vegne av Randi Digranes og Bjørn Systad klages det herved på dette avslag fra Meland kommune.

Bakgrunn

Eiendommene 5/83 og 84 ligger i dag under formål LNF, de ønskes nå bebygd og det er sendt søknad om dispensasjon fra KPA.

Tomtene ble fradelt i 1960 med formål «byggetuft». Den 19. mai 1960 ble det etter begjæring av Oskar Fløysand holdt Skyldskifte på hans eiendom, gnr 5 bnr 6, hvorved de to tomtene bnr 83 og bnr 84, ble fradelt. Tomtene er til sammen 1,5 mål. Eiendommene ble 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 2.

Eiendommene ble i 1981 avsatt til LNF – formål.

Kari Knappskog kjøper eiendommene i 2009 for full tomtepris, kr 800 000,-

På vegne av Kari Knappskog søker Bosunt AS v/ sivilarkitekt Helge Furnes Samuelsen 19.12.2014 om dispensasjon om å få bygge bolighus på tomtene.

30.10.2015 gis det avslag på dispensasjonssøknad fra Meland kommune om å få bygget eneboliger på tomtene. Fylkeskommunen sin uttalelse av 22.06.2015 har feilaktig vektlagt at det ligger en verneverdig grindverksløpe på bnr 84. Denne løen er ikke gammel og ble bygget i forbindelse med kurs på stedet for ca 15 år siden.

På vegne av Kari Knappskog sender Advokat Skogrand 20.01.2016 klage på avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Utval for drift og utvikling (UDU) gir klager Kari Knappskog 01.03.2016 medhold i klagen. UDU legger vekt på følgende fordeler 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 bygninger 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 Dahle 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 tomtane er frådelt frå før, er integrert i eit utbygd bygd miljø og inngår ikkje i andre planer 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 heilskapeleg uttrykk.*
- *Material- og fargebruk skal vere forankra i det fysiske miljøet rundt.*
- *Utbygginga av tomtene må vere i tråd med innsendte planer/ skisser som ligg til grunn for UDU – sak 16/2016. Slik kan utbygginga verte ein del av eit heildkapeleg miljø.*

Randi Digranes og Bjørn Systad kjøper i 2016 tomtene bnr 83 og 84 av Kari Knappskog for 1,2 millioner.

Det blir avholdt forhåndskonferanse 08.11.2016 hos Meland kommune. I referat informeres at rammetillatelse/ igangsetting av arbeid må være igangsatt innen 3 år. Altså blir det 01.03.2019. For øvrig ingen krav om utarbeidelse detaljplan.

09.11.2016 gir eier av vei Helene Anfinsen og Frode Anfinsen tiltakshaver tilbud og avtale om veirett til eiendommene. I samme e post gir også Anfinsen avtale og tilbud om påkobling til avløpsledning på sitt anlegg dersom kapasiteten er tilfredsstillende og at det godkjennes av teknisk etat i Meland kommune. Avløpsledning fra tenkt påkoblingspunkt ned til Anfinsen sitt anlegg eies av flere og påkobling her er ikke avklart, men pr telefon til alle eiere februar 2019 har et flertall av eierne sagt ja dersom kapasitet er ok. Kopi av avtale om veirett og påkobling avløpsledning til Helene og Frode Anfinsen sin private avløpsledning er vedlagt som bilag 3.

Hordaland fylkeskommune foretar 12. – 13.10.2017 arkeologisk registrering av tomtene bnr 83 og 84. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminne eller andre kulturminne med høy verneverdi i tiltaksområde.

Gamle3hus AS v/ avdeling Utmark får i desember 2018 i oppdrag av tiltakshaver Bjørn Systad om arkitekturprosjektering av 2 stk eneboliger på tomtene.

Gamle3hus AS avdeling Utmark-arkitektur sender ut 10.02.2019 nabovarsel pr e post i forbindelse med planlagt rammesøknad. Det har innkommet nabomerknad fra nesten samtlige naboer/ gjenboere. Eiere av bnr 147 har varslet på e post at de vil sende merknad pr post, den har ikke ankommet oss ennå. Nabomerknadene vil bli besvart før søknad om rammetillatelse/ ett trinn søknad sendes inn sammen med merknadene.

3 års regelen for dispensasjonen gikk ut 01.03.2019 og ny søknad om dispensasjon ble sendt fra Utmark- arkitektur AS den 03.05.19.

Meland kommune gir avslag på dispensasjonssøknad, datert 21.08.2019

Våre kommentarer til mottatte avslag

Fremtidig bruk av eiendommene:

Landskapet mellom de to planlagte husene, med den gamle jordkjelleren samt den gamle vernemuren i tørrmur vil bli beholdt uforandret. For å sikre dette kan det bli utarbeidet klausul hvor det nærmere fastsettes bevaring slik det står i dag. Tiltakshaver har også ønske om å bruke jordkjeller til oppbevaring av grønn saker. Vernemur står i sin helhet på eiendom 5/5 og blir ikke berørt.

Ved å bygge slik som vedlagte tegninger viser vil en styrke bevaring av kulturlandskapet og de registrerte kulturminner på stedet for fremtidige generasjoner. Vi mener at den beste måten å

bevare er gjennom bruk. Vi stiller spørsmål ved Meland kommunes sin vurdering at kommunen i liten grad kan styre senere bruk av eiendommen ved utbygging. Det er nettopp nå de kan styre bruken ved å utarbeide klausul på eiendommene. Det er for øvrig ikke selvsagt at fremtidige eiere av tomtene ønsker sauehold på området.

Presedens:

Med hensyn til kommunens bekymring for å skape presedens mener vi det er av stor betydning at tomtene ble utskilt og solgt med formål *byggetuft*.

Trafikale forhold:

Vurdering fra Statens Vegvesen omhandler utkjøring fra Kommunal veg Fløksand til fv. 564 Rosslandsvegen. Etter samtale med Marianne Skulstad 06.09.19 (Statens Vegvesen) forstår vi at SVV ikke har vurdert avkjørsel til Rosslandsvegen i detalj. Uttalelsen som foreligger er gjort uten befarings på stedet. Etter vår vurdering er manglende vedlikehold av vegetasjonen i krysset mot nord, årsak til betydelig tap av friskt. Ifølge Skulstad er det kommunalt vedlikeholdsansvar å pleie vegetasjon opp mot veikryss og Statens Vegvesen er ansvarlig for vedlikehold langs veiskulder på Fylkesvei 564. Vi ser imidlertid av kart at krysset og arealet innenfor siktretanten i sin helhet er eid av fylkeskommunen. Vi vedlegger situasjonskart av avkjørsel til Rosslandsvegen med siktlinjer og foto som viser vegetasjon i krysset mot nord. Se bilag 7.

Formål LNF:

Tomtene er fradelt fra før, med formål **«Byggetuft»**, de er integrert i en utbygd bygd og inngår ikke i andre planer eller driftsgrunnlag fra grunneier sin side. Naboer og gjenboere har vært klar over at disse tomtene er utskilt med formål bebyggelse av bolig/ hytte.

Meland kommune ønsker mer mangfold i utbygging av boliger og ønsker fortetting i allerede utbygde områder. I kommuneplanens arealdel 2014 – 2015 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 samme kapittel, *«Meland kommune skal legge til rette for differensiert busetnad i LNF-område.»*

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

Tegninger mener vi er i tråd med UDU retningslinjer i sitt vedtak 01.03.2016. Boligene er tilpasset stedets egenart, basert på vestlandsk byggeskikk og er lagt skånsomt i terrenget. Formen på husene er enkel og rektangulært med saltak. Dimensjonen bredde, høyde og lengde er som øvrig bebyggelse. Boligene er en videreføring av det som er i nabolaget. Det vil bli brukt naturmaterialer, liggende kledning i furu kjerneved, skifer/ tegl på tak og tørrmurer i sokler, støttemur, terrasser. Tiltakshaver er byggmester og tradisjonsbærer av eldre bygningsteknikker og vil benytte en eldre laftekjerne i det ene huset. Han vil bygge husene i massive trekonstruksjoner. Med disse kvalitetene av tiltakene mener vi at kulturlandskapsverdiene ikke forringes, tvert imot. Dette vil fortette og forsterke klyngetunet og stedets byggeskikk. For videre informasjon om prosjektet, se bilag 4.



Foto viser eksempel på dimensjon og materialbruk som det nye tiltaket vil få. (Bildet er tatt utenfor potetkjeller). Møne på tiltak bnr 84 vil komme ca 1 m meter under møne på bakerste bygning bnr 174.

Utbyggingen vil utnytte eksisterende teknisk infrastruktur. Det er gitt avtale om veirett frem til eiendommene og mange har sagt ja pr telefon til påkobling av eksisterende avløpsnett dersom kapasitet er tilfredsstillende. Se avtale fra Helene og Frode Anfinsen om veirett og påkobling til deres private avløpsledning, bilag 3. Meland kommune kan også godkjenne minirensanlegg på egen tomt som et alternativ til avløp. Endelig avgjørelse av avløpsmetode vil bli bestemt senere i byggeprosessen.

Snuareal på egen tomt:

Meland kommune gir avslag på søknad om dispensasjon fra kravet om å kunne sne bil på egen grunn. Vi tar dette til etterretning og opprettholder situasjonstegninger som var vedlagt i søknad datert 03.05.19 og som viser snuareal på egen tomt. Se situasjonsplan bilag 5 og 6 med inntegnet snuareal for bil.

Konklusjon:

Hensynet bak LNF-formålet er: «å sikre områder for landbruksproduksjon, medregnet jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet blir liggende som naturområde med særlig verdi for friluftslivet.»

Eiendommene 5/83 og 5/84 er tidligere utskilt med formål 'byggetuft' og arealet er i dag omkranset av boligbebyggelse og vei. Med hensyn til landbruk/jordbruk og friluftsliv er de ikke av stor verdi, sammenlignet med de store, sammenhengende arealene (sør og nord for den omkringliggende bebyggelsen) som benyttes til nettopp landbruk og friluftsliv. Oppføring av to mindre boliger vil ikke endre på dagens bruk verken med hensyn til landbruk eller friluftsliv.

Eier har en intensjon om å bevare kulturlandskapet i størst mulig grad, gjennom bruk, dette gjelder både med hensyn til hvordan ny bebyggelse er tenkt i tråd med stedets byggeskikk og også hvordan eksisterende jordkjeller og terrenget for øvrig er tenkt bevart i størst mulig grad. Dersom

eiendommene ikke bebygges og eier ikke har driftsplaner for området vil eiendommene på sikt kunne gro igjen og svekke sin verdi som kulturlandskap. UDU har tidligere uttalt seg som følger: «Ved utbygging som skissert vil ein kunne bevare verdiane i kulturlandskapet og kulturminna på staden for framtidige generasjonar.»

Vi mener med dette at hensynene bak formålene ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene med å gi dispensasjon vil være større enn ulempene. Vi mener det også bør vektlegges at eiendommene tidligere er utskilt til byggetuft. Dette er av verdi både med hensyn til personlige forhold (viser til avslagsskriv side 9 avsnitt 7 om 'presonlige forhold') men også med hensyn til fordelene ved tettere bebyggelse og effektiv bruk av infrastruktur.

Vi håper dere ser med velvilje på eiers intensjoner, og imøteser deres vurdering i saken.

Mvh

Utmark arkitektur AS

