

Meland kommune
P.b 79
5906 Frekhaug

Bergen, 18. oktober 2016

SØKNAD OM DISPENSASJON – BRUK AV TOMT TIL HYTTE I LNF-OMRÅDE - SKJELANGER

Undertegnede bistår Anne-Berit Bratshaug Frimann og Karl-W. Frimann.

Anne-Berit eier en tomt; gnr 53, bnr 16 i Skjelangervegen 756 B. Den ligger i LNF-område. Tomten inngår heller ikke et område regulert til spredt bebyggelse.

1. Bakgrunn

Anne-Berit er fra Skjelanger. Hennes far Andreas N. Bratshaug var tidligere eier av hovedbruket gnr 53, bnr 2. Fra denne eiendommen ble da bnr 15 og 16 fradelt i 1971, og Anne Berit overtok bnr 16. Bnr. 15 ble fradelt til søsteren, men denne eiendommen ble seinere overdratt til andre. Den er bebyggt med helårsbolig.

For ordnes skyld følger vedlagt kopi av skjøtet fra 1971, jfr. bilag 1.

For kort tid tilbake ble de eksisterende grensene til bnr 16 fastlagte. Vedlagt følger kopi av protokoll for oppmålingsforretningen fra 28.06.16 jfr. bilag 2. Her framgår da historikken til tomten, jr. gul markering. Vedlagt følger videre matrikkelbrevet for tomten, jfr. bilag 3. Den er da på 673,9 kvm.

Videre følger vedlagt et situasjonskart der tomten inngår, jfr bilag 4.

2. Hjemmel for dispensasjon

Det vises til plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2.

Etter 1. ledd kan (min understrekning) en kommune gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av pbl.

Etter 2. ledd framgår det i 1.setning at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispensereres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir «*vesentlig*» tilsidesatt. Vilkåret «*vesentlig*» betyr da at terskelen er høy. Det skal noe til for at dispensasjon ikke gis. Det betyr da at det kan godtas tilsidesetting av hensyn og formål, så lenge dette ikke er «*vesentlig*».

I 2.setning fragår så at fordelene ved å gi dispensasjon må «*være klart større enn ulempene*» etter en samlet vurdering. Det skal da foreligge såkalt kvalifisert interesseovervekt.

I 3. ledd framgår at det skal særlig legges vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Tilgjengelighet vil også gjelde allmennhetenes friluftssinteresser.

I 4. ledd er det så henvisning til statlige og regionale rammer og mål, samt forbudet etter pbl. § 1-8 (100-meters beltet).

3. Veg, vann og avløp

Det er ikke noe krav om veg fram til fritidsbolig. Søker har vurdert muligheten her; men ser at dette kan medføre problem knyttet til opparbeidelse av veg på annen manns grunn (bnr 2), samt problem med ev egen avkjørsel. Terrenget gjør det også vanskelig med en veg ved siden av bnr 15.

Etter dette er søker kommet til at det går greit med biloppstillingsplass ved hovedveien. Vedlagt følger kopi av erklæring fra grunneier for gnr 53, bnr 2, der dette godtas, jfr bilag 5.

Når det gjelder vann, er det en offentlig kum beliggende på oppsiden av fylkesveien på bnr 2. Det betyr at man slipper å krysse veien.

Når det gjelder avløp, er minirensanlegg aktuelt.

Vedlagt følger erklæring fra eier av bnr 2 både når det gjelder vann og avløp, jfr. bilag 6. (punktet om bilvei utgår da.). Vannledning vil da i utgangspunktet legges i marken i tilknytning til skogsveien.

4. Vurderingen

Kommuneplanen med bestemmelser er nokså ny. Tomten inngår da i LNF-område. Den inngår ikke område regulert til spredt bebyggelse. Vi er ikke kjent med om det var noe tema om dette området på Skjelanger var aktuelt til spredt bebyggelse.

I alle tilfelle ligger tomten i et område der det er spredt bebyggelse. Den ligger også ved siden av en eiendom med helårsbolig (Bnr 15), og inngår som en naturlig del av bebyggelsen her. Bebyggelse på tomten medfører da ikke at den vil ligge for seg selv, og «punktere» landskapet.

Bratshaug Frimann opplyser at det ikke er knyttet friluftssinteresser for allmennheten til tomten og området i nærheten. Det er ingen sti/gjennomgang fra gammelt av over tomten. Den nedre del av en eldre gårdsvei/skogsbilvei er delvis igjengrodd og benyttes ikke.

Det vises også til at tomten ikke ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø og vassdrag.

Søker har eid tomten siden 1971, og har nå fått grensene fastslått. Hun har slekts-tilknytning til stedet. Dagens eiere av bnr 2 er «tantebarn» av Anne-Berit. Hun har nå planer om å bygge fritidsbolig her. Hun og ektefellen vil oppleve det urimelig om tomten ikke kan benyttes; og da i praksis være verdiløs. De kunne selvsagt arbeidet for at det aktuelle området kom inn under regulert område til spredt bebyggelse, men det er ikke sikkert det lar seg gjøre; f.eks pga at dette generelt ikke er noen aktuell problemstilling her.

For øvrig vil bebyggelse på tomten finne sted i samsvar med kommuneplanens retningslinjer for fritidsbolig.

Søker er innforstått med at kommuneplanen, som er såpass ny, skal følges. Men i dette tilfellet medfører ikke en dispensasjon at hensyn og formål blir «vesentlig» tilsidesatt.

Ulempene er åpenbart at en dispensasjon i seg selv kan skape presedens, men hver sak må behandles individuelt. Men fordelene for søker ved dispensasjon er i alle tilfelle større enn ulempene.

På bakgrunn av dette anmodes det om at det gis dispensasjon til bygging av hytte på gnr 53, bnr 16 i Meland kommune.

**

Denne dispensasjonssøknaden er sendt rekommandert til naboene; som er eiere av gnr 53, bnr 15 og gnr 53, bnr 2. Opplysninger gitt i nabovarsel og kvittering for nabovarsel følger vedlagt som bilag 7.

Med hilsen

Advokatfirma Mikkel Mundal AS



Mikkel Mundal
Advokat