

Meland Kommune  
Plan, utbygging og kommunalteknikk  
PB 79  
5918 Frekhaug

Frekhaug 18.05.2017

**Klage på vedtak - avslag om fritak frå krav reguleringsplan gbnr 22/26 og 22/52.**

Vi viser til dykkar avslag i sak 16/2839 datert 08.05.2017.

**Vi ber om at følgjande vedtak vert gjort:**

*I medhald av plan og bygningslova §11-6, rettsverknad av kommuneplanen, gjev Meland kommune søkjar medhald i klagen. Det omsøkte tiltaket fell innanfor definisjonen i KPA føresegn 2.1.1.a om fortetting, det er difor ikkje naudsynt med dispensasjon frå plankrav.*

*Grunngjeving for vedtaket:*

*Området ligg tilrette for fortetting*

*Området er vesentleg utbygd utan reguleringsplan*

*Området er tilrettelagt med veg, vatn og avløp.*

*Området skal utbyggast med 2 einingar.*

**Tiltaket gjeld**

Deling/arealoverføring og oppretting av nye matrikkeleiningar som ledd i å kunne setje opp to nye bueiningar i eit område som er bebygd frå før.

Området er avsett til bustadbygging i den nye kommuneplanen.

Kommuneplan stiller i utgangspunktet krav om reguleringsplan/plankrav.

Kommuneplan har likevel eige punkt om unntak frå plankrav, dersom området i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan og kan knytast til infrastruktur VVA.

- 2.1.1a Ved fortetting i område for bygg og anlegg, som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, og småbåthamn / flytebryggje, kan det gjevast fritak frå kravet om reguleringsplan etter kap. 1.2 når følgjande vilkår er innfridd, jf. pbl § 11-10 nr. 1:
- Nye tiltak kan knyte seg til eksisterande infrastruktur jf. pbl § 11-10.nr 1
  - Nye tiltak er tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og gr av utnytting, jf. pbl § 11-10.nr 2
- Det same gjeld for tiltak som ikkje medfører fortetting men som krev ansvar etter pbl § 20-

Fortetting inneber etablering av ny(e) eining(ar) / bueining(ar). Unntak frå plankravet gjeld ikkje ved fortetting med meir enn 2 naust, 3 bueiningar, 3 fritidsbustader (einingar) eller 8 båt plassar, jf pbl § 11-10 nr. 1. Definisjonen av bueining følgjer matrikkellova, knytt til

### **Saksgang.**

- Det er søkt om unntak frå krav om reguleringsplan jf. 2.1.1a i kommuneplan
- Administrasjonen finn at unntaket ikkje gjeld dette området og det lyt søkjast om dispensasjon
- Det vert sendt inn dispensasjon - som vert sendt på høyring med negativ innstilling frå adm.
- Høyringsuttalene til dispensasjon er negative.
- I vår uttale 26.04.2017 styrker vi argumentasjon for at unntak frå plankrav gjeld.
- Administrasjonen avslår dispensasjon og krav om fritak frå plankrav.

### **Vi meiner :**

Tiltaket kjem inn under punktet om unntak frå plankrav og ein treng difor ikkje dispensasjon.

Området ligg tilrette for fortetting  
Området er vesentleg utbygd utan reguleringsplan  
Området er tilrettelagt med veg, vatn og avløp.  
Området skal utbyggast med 2 einingar

Vilkåra i pkt. 2.1.1.a er dermed oppfylt.

Vi viser elles til vår utgreiing om dette i brev datert 26.04.2017

**Administrasjonen** har i si utgreiing vurdert at tiltaket ikkje kjem inn under Kommuneplanen sitt pkt. om unntak frå krav om reguleringsplan, og at det lyt søkjast dispensasjon.

Då dette er eit nytt punkt i kommuneplanen, vil vi tru at administrasjonen ikkje har handsama slike saker tidlegare. Det står som nemnd ingen ting om definisjonen i planbeskrivinga eller føresegene til kommuneplanen.

Administrasjonen har på side 6 i avslaget forsøkt seg på ei vurdering på kva område dette kan gjelde for. I siste avsnitt vert det noko uklart kva som er meint, men det er klart at punktet omfattar alle område i kommuneplanen som er avsett til utbygging jf. pbl . §11-7 nr.1 jf. føresegna.

Det står heller ingen ting om kor stort område ein skal sjå dette i samanheng med. Å vise kart som syner det aktuelle område saman med dei store områda B\_9 og B\_8 som eit forsøk på å vise til at "området" ikkje *i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan* er missvisande.

Når reguleringsplan på naboeigedom for delar av B\_8 vert vedtatt, vert det omsøkte området ein uregulert restparsell av B\_8, som då vil passe betre inn i administrasjonen sine vilkår for unntak.

### **Bruk av skjøn**

Som administrasjonen skriv vert avgjersla basert på ei konkret vurdering og bruk av skjøn.

Vi meiner administrasjonen definerer punktet 2.1.1.a i kommuneplan for snevert.

Vi meiner punktet 2.1.1.a som også omfattar fritidsbustader, naust og båt plassar viser at intensjonen er at det i avsette område som er bebygd, og der det elles ligg til rette for fortetting, skal kunne førast opp nokre nye einingar utan at ein treng gå vegen om kostbar og tidkrevjande reguleringsarbeid. Vidare at punktet gjer at ein unngår dispensasjonar i desse områda.

Vi meiner punktet kan samanliknast med område avsett til *spreidd bygging tillete*, der det utan reguleringsplan også kan førast opp nye einingar utan reguleringsplan eller dispensasjon.

### **Dersom klagen på unnatak frå plankrav ikkje fører fram, vert det klaga på dispensasjon.**

Administrasjonen er negativ til dispensasjon frå kommuneplan som grunnhaldning, og viser til revidert plan og bygningslov 2009 som strammar inn bruken av dispensasjonar.

Kommuneplanen si beskriving frå 2015 seier likevel at det kan vere behov for dispensasjonar:

## **3.2 Plankvalitet**

### **3.2.1 Føresegner**

**Dispensasjonar** frå kommuneplanen sin arealdel kan vere nødvendig sidan planen er laga på eit overordna nivå og umogeleg kan fange opp alle detaljar. Det er likevel eit mål å ha færrest moglege dispensasjonar frå kommuneplanen sin arealdel, etter at den er godkjent, då søknadsprosessane er tidkrevjande og lite føreseielege. Det er derfor lagt vekt på å formulere føresegnene til arealplanen slik at kommunen sitt ønske for arealbruken kan gjennomførast utan mange dispensasjonar. Det vil alltid vere ein balansegang mellom detaljerte føresegner og fleksibel plan.

Vi viser elles til søknad om dispensasjon datert 15.02.2017 og vårt brev datert 26.04.2017.

Vidare er det klart om at tiltaket/2 bustader skal inngå i eigen reguleringsplan vert dette ein unødig og omfattande prosess for eit lite tiltak. Vi minnar om at tiltaket har rettigheter og det er tilrettelagt for veg, vatn og avløp.

Om området skal inngå i ein større reguleringsplan, slik det skal gjennomførast for område B\_9, vil dette gjerne ta 3-5 år. Vi kan ikkje sjå at ein gjennom ein slik plan vil kunne endre på dei forholda som er der i dag, og at det uansett er naturleg at det vert bygd bustader på denne staden. Vi ønskjer å kome i gang no. Tiltaket vil ikkje kunne forringe planarbeidet for B\_9 og restarealet på B\_8. Det er tilrettelagt med moglegheit for vegtilkomst til B\_9 i den løysinga som ligg føre (gbnr 22/95)

Med helsing



For HKH Bygg og Eigedom as