

Til Meland kommune

Postboks 79

5906 Frekhaug.

Klage på avslag om søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for frådelling av to bustadtomter frå gnr. 5 bnr. 7 i Meland kommune.

Dykkar ref. 15/1067 og 16/3319.

Administrativt vedtak. Saksnr. 47/2016.

Avslaget gjeld 2 parsellar. Parsell 1 er på om lag 1500 kvm. og ligg i nordre del av eigedomen. Parsell 2 er på om lag 850 kvm. og ligg i søre del av eigedomen. Sjå vedlagde kart i A3 format med målestokk 1:1000.

Då parsellane har noko ulik karakter og då parsell 2 og skal vurderast med unntak frå Strandlova vil parsellane her bli vurdert kvar for seg.

Generelle vurderingar som gjeld for begge parsellane.

Prg. 1 i Plan-og bygningslova 1. avsnitt lyder:»Loven skal fremme berekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonr.»

Dette må kunne tolkast slik at dersom eit tiltak ikkje er i strid med denne hovudmålsettinga i loven, bør eit omsøkt tiltak godkjennast.

I prg. 19-2 i same lov er det gjort greie for når dispensasjon kan gjevast. Det står at dispensasjon ikkje kan gjevast dersom omsyna bak regelverket det dispenserast frå, eller omsyn til loven sin formålsfastsetting blir vesentleg tilsidesett. I tillegg må førmonene ved å gi dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Ved vurdering av om det skal gjevast dispensasjon frå planar skal statlege og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt. Kommunen bør heller ikkje dispensere frå planar, loven sine vilkår om planar og forbodet etter prg. 1-8 (strandloven) når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om planen.

Kommunen har i sine vurderingar stort sett lagt vekt på mogelege ulemper frådellingane vil gi av samfunnsmessige karakter utan klart å påvise desse samfunnsmessige problema. Kommunen har heller ikkje vurdert dei positive sidene ved frådellingane så som gode buplassar og fortetting av bustadområde som gir god samfunnsøkonomisk utnytting av infrastruktur og areal. I tillegg har kommunen lagd stor vekt på fråsegnane frå fylkesmannen og statens vegvesen utan å vurdere innhaldet i desse fråsegnene for å sjå om fråsegnene er reelle eller berre er generelle vurderingar basert på synsingar og ikkje på fakta.

Korkje fylkesmannen eller statens vegvesen har vore på synfaringar for å kunne vurdere søknadene reelt i terrenget. Det ser ikkje ut som Fylkeskommunen har gitt fråsegn i saka.

Vedk. Parsell 1.

Parsellen er på om lag 1500 kvm og ligg på eit lite platå mellom eksisterande bustader og dyrka areal på hovudbruket. Arealet er skilt frå den dyrka drivverdige delen av hovudbruket med ein skrent på om lag 3-4m slik at parsellen driftsmessig ikkje heng saman med hovudbruket sitt drivverdige og dyrka areal. På nordaust sida grensar parsellen til 1 utbygde bustadtomt (bnr. 105/ 196) og mot ei utbygd hyttetomt bnr. 106. Mot nord grensar parsellen mot ei frådelt ikkje utbygd bustadtomt (bnr 187). Sør grensar parsellen mot hovudbruket i ein strekning på om lag 10m. Mot søraust grensar parsellen mot ein privat fellesveg der det på andre sida av denne vegen ligg ei utbygd bustadtomt(bnr. 34) Vidare mot sør aust er det fleire utbygde bustadtomter slik at området i dag framstår som eit lite bustadområde med einebustader og til dels hytter med minst 10 utbygde eigedomar. Omsøkt parsell vil her naturleg bli ein del av denne grenda slik at området då naturleg vil bli avgrensa mot hovudbruket langs ein skrent.

Fylkesmannen og kommunen har studert marklagskartet til Norsk institutt for skog og landskap der det står at parsellen består av 1,1 da fulldyrka mark og resten som skog med høg bonitet eller uproduktiv skog.

Fakta for denne parsellen er at han aldri har vore dyrka og kan såleis ikkje bestå av fulldyrka mark. Parsellen er ujamn med ein del kratt. Noko skog med høg bonitet finst ikkje. Dette ville både kommunen og fylkeskommunen registrert dersom dei hadde tatt kontakt med eigar og med vedkommande som drifrar garden. Vedk. som drifrar garden-ein røynd gardbrukar- har gitt fråsegn til boniteten på parsellen samt vurdering av mogelege landbruksdrift av parsellen. Sjå vedlegg. Dersom ein skal få noko produktivt landbruk av denne parsellen vil produksjon med lågskala bruk dvs. hagebruk som ein del av ein einebustad gi absolutt størst avkastning då etter at arealet er opparbeidd med tilkøyrd masser, grøfta og planert.

Grunnlaget for ikkje å gi dispensasjon grunna drivverdig landbruksjord fell derfor bort.

Å grunngi avslaget med at denne parsellen kan få negative konsekvensar for planmessig utnytting av areala ved ein eventuell seinare regulering er og noko søkt då alle med ein viss plankompetanse straks kan sjå at denne parsellen vil vera ein naturleg del av dette buområdet og vil i plansamanhang sjølvsgd og bli nytta til bustad då dette er ei svært god bustadtomt som ligg lunt til værmessig og har gode soltilhøve. I tillegg er all infrastruktur opparbeid tidlegare slik at han berre får ei betre utnytting som vil vera positivt samfunnsøkonomisk.

Når det gjeld statens vegvesen sine merknader er vurderingane frå vegvesenet meir basert på synsing enn fakta. Parsellen vil kunna nytta avkøyring til Fv. 564 som i dag vert nytta til minst 3 bustader. Denne avkøyringa har statens vegvesen sjølv godkjent. Det vert såleis ingen ny avkøyring, berre utvida bruk av eksisterande. Fartsgrensa på fylkesvegen her er 60 km/t. og sikta er god begge veier. Fylkesvegen her er ingen skuleveg eller veg til butikkar/forsamlingshus m.m. Alle skuleelevar har her skuleskyss og det er her eit godt

busstopp tett ved avkøyringa. Det er såleis få som i dag nyttar fylkesvegen her som gåveg. Manglande gå/sykkelveg kan ikkje vera ein sjølvstendig grunn for ikkje å kunne gi utvida bruk av avkøyringa. Legg ein slik mal til grunn langs fylkesvegar der det ikkje er gå/sykkelvegar eller fortau, vil det bli gitt svært få avkøyringsløyve til fylkesvegane i kommunen eller i fylket.. I tillegg må ein og ta med at det i Nordhordlandspakka her er planlagd delvis ny veg med gang og sykkelveg. Denne vil sikkert bli gjennomført innan rimeleg tid. Dersom statens vegvesen meiner det umogeleg trafikkteknisk og tryggleiksmessig sett å gi utvida bruk for ei bustadtomt her, kan parsellen inntil gå/sykkelveg er bygd ,nytta den private fellesvegen forbi parsellen som har avkøyring til kommunal veg slik som hovudbruket har.

Samla sett kan ein ikkje sjå at omsøkt frådeling set omsyna til føresegnene i Pbl. prg. 19-2 som det kan dispenserast frå eller føremålsparagrafen i Pbl. prg.1-1 vert sett vesentleg til side. Etter mi vurdering vil utnytting av denne parsellen til ei god bustadtomt vera klart til større fordel enn ulempe både for den enkelte og for fellesskapet. Det er heller ikkje påvist noko negative miljøverknader eller andre risikoar for å nytte denne parsellen til bustad. Grunnlaget for å gi dispensasjon er såleis til stades og klagen på søknaden om dispensasjon må derfor takast til følge slik at dispensasjon vert gitt slik som tidlegare omsøkt.

Vedk. parsell 2.

Denne parsellen er på omlag 850 kvm. og ligg sør på hovudbruket. Parsellen grensar i vest til utbygd bustadtomt (bnr. 18/28) og til utbygd hyttetomt (bnr. 13) I sør til utbygd bustadtomt (bnr. 190) og i aust mot driftsbygningen på hovudbruket. Mot nord og nordaust mot kommunal veg . På andre sida av vegen ligg det 3 utbygde bustadtomter. Desse ligg om lag 5 m høgare enn omsøkt parsell. Parsellen ligg såleis inneklemt mellom bustader, driftsbygning og kommunal veg. Deler av parsellen er gruslagd då han har blitt bruka til ein privat ballplass/leikeplass. Plassen har aldri hatt nokon status som fellesareal for andre brukarar eller nokon leikeområdet for grenda. Noko tilskot eller anna støtte frå fellesskapet til opparbeiding og drift har aldri blitt gitt. Arealet må sjåast på som eit ikkje nytta areal, men som er svært godt eigna som bustadtomt slik det nå vert søkt om. Noko jordbruksverdi har arealet aldri hatt. Planmessig er arealet ein naturleg fortetting av ein bustadområde omkring. Det er her eit samanhengande bustadområde med mellom 12 – 15 bustader og nokre hytter alt etter kvar ein sett områdegrensa. All infrastruktur er her klargjort slik at utbygging av denne parsellen til bustadtomt både arealmessig og samfunnsøkonomisk vil vera til større nytte enn ulempe for fellesinteressene og for den enkelte slik at vilkåra i regelverket for å gi dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen er til stades. Det er heller ikkje her påvist noko negative miljømessige verknader eller anna risikoar for å nytta tomte til bustad.

Kommunal veg går langs tomte slik at nokon avkøyring her ikkje bør vera noko problem. Det er her miljøgate med humpar i veg og fartsgrense på 30 km/t. Avkøyringssikta er tilfredstillande Sidan dette er ein kommunal veg er det kommunen som her er vegstyresmakt og ikkje Statens vegvesen.

Det skulle såleis ikkje vera nokon god grunn for ikkje å gi dispensasjon etter pbl. Prg. 19-2 slik som omsøkt.

Ber derfor om at min klage på ikkje å gi dispensasjon frå prg. 19-2 vert tatt til følgje slik at dispensasjon slik som omsøkt vert gitt.

Dispensasjon frå prg. 1-8 i Pbl.

Denne regelen i Plan-og bygningslova skal verne strandområda for nedbygging og negativ påverknad av andre tiltak i strandområdet. Det er eit generell forbod mot bygging innafor 100m frå stranda. Og det er særleg såkalla funksjonelle strandområder og negativ påverknad på slike funksjonelle strandområder grunna tiltak i stranda eller innafor 100meters beltet lova skal verne i mot. Dersom tiltak ikkje har slik negativ verknad korkje på sjølve stranda eller strandområdet, kan dispensasjon for tiltak innafor 100m beltet gjevast.

Omsøkt tomt ligg i eit alt utbygd bustadområde der det frå før ligg i alt 3 bustader mellom parsellen og sjøen. Nærmaste delen av parsellen ligg om lag 40m frå stranda medan senter parsell ligg om lag 60m frå stranda. Parsellen ligg på eit platå om lag 16 m høgare enn sjøen. Bak parsellen på andre sida av kommunevegen ligg det 3 bustader som ligg minst 5 m høgare slik at eit bygg på omsøkt parsell ikkje vil skape noko siluett mot horisonten sett frå sjøsida. Bakenforliggjande hus vil heller ikkje ha nokon problem med utsynet til sjø grunna bustad her då desse husa sin utsikt ligg mellom 5-8m høgare enn mogeleg bustad på omsøkt parsell. Strandsona er her ein bratt skrent som ikkje er nyttbar til noko fritidsføremål. I tillegg er heller ikkje stranda tilgjengeleg grunna tidlegare bygg. Omsøkt frådelling med ein bustad på denne tomta vil derfor ikkje på nokon som helst måte ha noko negativ innverknad på strandområdet eller sjøen utanfor. Grunnlaget for å gi dispensasjon ligg då føre. Ber derfor om at klage på ikkje å gi dispensasjon frå prg. 1-8 i Pbl. vert tatt til følgje og at dispensasjon vert gitt slik som omsøkt.

Vurdering av presedens.

Dette gjeld for begge parsellane. Sakshandsamar i kommunen syner til at det ikkje skal gjevast løyve til frådellingar/bygging dersom det kan skapa presedens grunna tidlegare avgjerd for tilsvarande saker i området eller for framtidige tilsvarande saker.

Presedens skal vurderast i kvart einskild tilfelle og ikkje som ein generell regel.

I dette tilfellet er det synt til avslag for bygging av bustader på to frådelt tomter som ligg om lag 3-400m frå omsøkte tomter. Avslag for å byggje på desse tomtene er gitt grunna Fylkeskommunen si fråsegn om kulturlandskapsvern . Fylkeskommunen skriv her i si fråsegn:»*Tiltaket vil gripa inn i eit særst verdfullt område med intakt kulturlandskap med verneverdige grindverksbygningar, og kulturlandskapselement som bakkemurar,potetkjellar, steingardar og levegg med tørrmur. Området er etter vår vurdering sårbart for inngrep, og bustadbygging vil kunne redusere kulturlandskapsverdiane* «

Fylkesmannen hadde ikkje gitt fråsegn i denne saka.

Som ein ser kan ikkje desse sakene samanliknast. Omsøkte parsellar ligg ikkje på nokon måte i eit intakt kulturlandskapsområde med verneverdige element. Tvert imot vil frådelingar og bygging på omsøkte parsellar gi positiv verknad på område med si fortetting.

Presedens i høve til denne saka er derfor ikkje reell og kan ikkje nyttast som avslagsgrunn.

Om omsøkte parsellar vil skape presedens i framtidige saker er vanskeleg å vurdere då ein vanskeleg kan spå om framtida. Men dersom mogelege framtidige saker på eit generelt grunnlag skapar presedens med påfølgjande avslag om dispensasjon er dispensasjonsreglementet i Pbl- prg. 19-2 oppheva i denne kommunen og det vil vera i strid med både Plan- og bygningslova prg. 1-1 og med pbl. prg. 19-2 og pbl. prg. 1-8.

Oppsummering/avslutning.

Eg meiner at min klage har sannsynleggjort på ein god måte at mine søknader om dispensasjonar etter prg. 19-2 i Pbl for parsell 1 og 2 og prg. 1-8 i same lov for parsell 2. er innafor det regelverket som krev for å kunne gi dispensasjonar og at derfor dispensasjonar slik som omsøkt derfor bør gjevast. Ber derfor om at denne klage på avslag gitt av Meland kommune i administrativ vedtak i sak 47/2016 vert tatt til følgje og at vedtaket vert oppheva og at dispensasjonar slik som omsøkt vert gitt.

Fløksand 9.mars 2016.

For Terje Fløysand.

Asle Fløysand.



Vedlegg:

1 stk. kart i A-3 format og målestokk 1:1000.

Fråsegn frå Helge Henanger.