

Meland kommune  
v/ Byggesak  
5918 Frekhaug

13.10.2015

Wayne Mark Robbins  
Skarpenesvegen 103  
5918 Frekhaug

Dykkar ref:  
Kom arkiv sak 15/1783  
Kom Saknr: 339/2015

**Klage på vedtak om dispensasjon frå LNF føremålet i arealdelen av kommuneplanen, samt pbl §1-8 om strandsone, for etablering av tilkomstveg til fritidsbustad på gbnr 41/20.**

Vi viser til vedtak i nemnde sak datert 23.09.2015, motteke her 24.09.2015.

**Brot på rettleiingsplikta jf. forvaltningslova §11.**

Ved kommunen si oversending av sak til høyring Fylkesmannen datert 20.08.2015, står det i brevet under førebels vurdering:

*Kommunen har generelt ei restriktiv haldning til etablering av kjøyretilkomst til einskilde fritidseigedomar i LNF-område og innanfor 100 metersbeltet mot sjø.*

Dette vert og nytta som argument i saksutgreiinga datert 23092015, s.5, 1 avsnitt, siste setning.

*Meland kommune fører ein streng praksis ved etablering av tilkomstveg til fritidsbustader.*

Tiltakshavar og medhjelparar har hatt kontakt med kommunen fleire gargar om denne saka sidan hausten 2014. Dei har mellom anna hatt dialog på epost (B. Buanes 14 og 17 oktober) og ved fleire personlege oppmøte og samtaler med sakshandsamar våren 2015. Vi kan ikkje sjå at kommunen på nokon måte har informert om denne *strengt praksisen* før søknad vart sendt kommunen. Ein har heller fått inntrykk av at dette skulle vere ei grei sak, mellom anna fordi den også gjev positive ringverknader for landbrukseigedomen.

Vi er klar over at kommunen ikkje kan drive sakshandsaming eller gjere konkrete vurdering før det ligg føre ein konkret søknad. Likevel meiner vi at når kommunen har ei så klar haldning til slike tiltak, så lyt det kunne informerast om dette på førehand, spesielt der det har vore omfattande dialog som her. Vi meiner kommune si plikt til rettleing jf. FVL §11 her er broten:

*Forvaltningsorganene har innenfor sitt sakområde en alminnelig veiledningsplikt. Formålet med veiledningen skal være å gi parter og andre interesserte adgang **til å vareta sitt tarv i bestemte saker på best mulig måte...***

*..Forvaltningsorganer som behandler saker med en eller flere private parter, skal av eget tiltak vurdere partenes behov for veiledning. Etter forespørsel fra en part og ellers når sakens art eller partens forhold gir grunn til det, skal forvaltningsorganet gi veiledning om:*

- a) gjeldende lover og forskrifter og vanlig praksis på vedkommende sakområde, og regler for saksbehandlingen, særlig om parters rettigheter og plikter etter forvaltningsloven. Om b) mulig bør forvaltningsorganet **også peke på omstendigheter som i det konkrete tilfellet særlig kan få betydning for resultatet.**

I denne saka hadde eit slikt klart signal om gjeldande praksis ført til at tiltakshavar kunne vurdert saka annleis, sett på andre alternativ, t.d gått saman med eigar av landbrukseigedomen om søknad om landbruksveg. I alle høve hadde ein hatt sterkare grunnlag for ikkje søkje dispensasjon. Dette hadde spart både tiltakshavar og kommunen for ressursar.

Kommunen har elles gjeve sær sars god rettleiing om dispensasjon, krav til søknad, saksgang m.v

#### **Kommunen si vurdering i høve dispensasjon.**

Kommunen sitt hovudargument er at tiltaket kjem i vesentleg konflikt med LNF-omsyna i kommuneplanen, der både jordvernomsyn og landskapsomsyn talar i mot etablering av kjøyreveg.

#### **Jordvernomsyn.**

Jf. gardskart.no er landbrukseigedomen på 42/2 også tilknytt gbnr 42/7,42/70 og 42/88 og utgjer samla omlag 79 dekar eller 79 000 m<sup>2</sup>. Av desse er 13,9 dekar/13900 m<sup>2</sup> overflatedyrka areal.

Det er ca 120 meter av vegen som vil vere på landbrukseigedomen. Veggen er planlagt med breidd ca 3m brei. Det vil då gå med  $120 \times 3 = 360 \text{ m}^2$  til framføring av veg. Attståande overflatedyrka areal vil etter dette vere 13540 m<sup>2</sup> eller 13,54 dekar. Arealet vil framleis vere i landbrukseigedomen sitt eige, og vegen vil gjere tilkomst og arbeid på eigedomen lettare.

Dersom vegen vert redusert til 2,5m, noko som gjerne kan gjerast, om dette vil gjere saka betre, vil medgått areal vere 300m<sup>2</sup>. Kommunen kan setje dette som vilkår i vedtaket. Arealtapet av overflatedyrka mark lyt uansett seinast å vere lite.

Talet på 360/300 m<sup>2</sup> (0,3 dekar) lyt og sjåast i samanheng med den totale omdisponeringa av dyrka/dyrkbar landbruksareal for Hordaland som var på heile 775 000 m<sup>2</sup>, eller 775 dekar (2012).

#### **Vegen vil tene fleire, auke trafikktryggleiken og bruken av området.**

Eit av argumenta til kommunen er og at dette er tilførselsveg til berre ein fritidsbustad og vil kun tene denne. Dette er ikkje det riktig. Eigaren av landbrukseigedomen ønskjer dette tiltaket velkommen gjennom sitt skriv datert 16.06.2015, der det vert peika på at dette vil betre tilgangen og arbeidet med jorda i på denne delen av eigedomen. Vidare vil også dette gjere tilgangen til landbrukseigedomen sitt naust vesentleg betre. Ein annan opplysning som ikkje har vore fremja før er at vegen også vil kunne løyse ut tilkomst til fritidseigedomen på gbnr 41/60 som er i

landbrukseigedomen sitt eige. Dette vil medføre at alle fritidseigedomane som ligg mot sjøen i denne delen av området vil ha akseptabel tilkomst.

Vi har også fremja universell utforming (UU) som ei argument. UU er eit av plan og bygningslova sine formål jf. §1-1 siste ledd. Tiltaket vil ikkje berre gje fritidsbustaden(e) betre forhold, men også eigaren av landbrukseigedomen med sine og eventuelt andre som kan tenkast å nytte vegen og området, spesielt med tanke på tilkomst til sjø. Med vesentleg betre tilgang til området, er sansylegheita for at dette i større grad vil verte nytta til friluftsliv, t.d bruk av naust/båt, bading m.v klart større. At området, bygningar og landskap sansynlegvis og vert halde betre i hevd lyt og vere ei føremon.

**Trafikktryggleik** Eit anna forhold som ikkje har vore nemnd tidlegare er forholdet til trafikktryggleik på staden. Slik det vert parkert i dag, i ei mindre lomme ved kommunevegen, er dette uheldig med omsyn til trafikktryggleik. Kommunevegen er smal på staden, og aust for parkeringslomma er den skarpe svingen lite oversiktleg. (sjå og flyfoto under) Dette er ikkje ei god løysing, spesielt når det vert parkert fleire bilar. Etablering av veg vil ta vekk denne risikoen/ulempa.

I forhold til jordvernomsyn, der det vil gå med 360 eventuelt 300 kvadratmeter av eit areal på 13900 m<sup>2</sup>, sett opp mot dei føremona vi har peika på, lyt dette kunne akseptast.

#### **Landskapsomsyn.**

Som vi har peika på i søknaden vil det vere små terrenginngrep for å få etablert vegen. Spesielt gjeld dette frå løa og ned til fritidsbustaden (ca 90 av totalt 120 m) der forholda er særst gunstige og vil stort sett berre krevje masseutskifting. I område frå løa og til kommunevegen (ca 30 m) lyt det fyllast noko massar. Vegen vil stige frå eksisterande terreng 0 meter ved løa og til maksimal høgde på 1,6 m over eksisterande terreng ved kommunevegen. Vestre del av denne vegen vil ligge inn til åsryggen, mens austre del vi kunne få slak skråning mot eksisterande terreng. Inngrepet samla sett er særst moderat. Med tilordning av området med tilsådd skråning m.v, vil dette framstå som eit heilskapleg anlegg.

Når det gjeld landskapsomsynet elles, lyt vi peike på at området mot kommunevegen ikkje kan seiast å ha særskild landskapsmessig verdi. Her er mykje eksisterande teknisk inngrep, som kommunevegen, løa, høgspenlinje og stolpe, samt andre nye bygningar/bustadhus tett ved. Når vi i tillegg ser at same området vart endra i 2006 ved tilførte massar frå vegbygging på austre del av eigedomen (vegframføring til fritidsbustader, sjå flyfoto under), vil dette saman med dei andre forholda nemnd over gjere at kravet til omsyn er vesentleg svekka. Ser ein dette og i ein større samanheng, vil vi tru at bustadfeltet på Moldekleiv har ei vesentleg større landskapsmessig estetisk "ulempe" enn denne vesle terrengtilpassa vegen.



### **Om krav til reguleringsplan, dispensasjonar og forholdet til Kommuneplan som styringsverktøy.**

Den nylege vedtekne Kommuneplanen er ein "grov" overflateplan som gjev utbyggingsføremål i samsvar med pbl. Dersom dette tiltaket vart innsendt som ei innspel til kommuneplanen, vil vi tru at dette vart avvist med bakgrunn i at tiltaket var for lite/for detaljert i høve planen. Vi kan heller ikkje sjå at tilsvarende tiltak er lagt inn i planen. Einaste moglegheit er difor å søkje regulering eller fremje dispensasjon. For oss er det openbart at ein mindre tilkomstveg er eit for lite tiltak for å krevje eigen reguleringsplan. Ein står då att med dispensasjon, som her er fremja.

### **Presidens**

Mesteparten av veglegeme (90 av 120 m) skal gå der det allereie er etablert traktorveg og ferdsel frå før, medgått areal er lite, terrenginngrepa vil vere minimale. Vi vil tru det er få andre områder der dei same forholda er tilstades. Saka vil soleis ikkje skape presidens.

### **Konklusjon.**

Vegen vil ta minimalt med dyrka areal (360 m<sup>2</sup>, eller 300m<sup>2</sup> med vegbreidd 2,5 m).

Vegen vil i liten grad berøre landskapsmessige forhold.

Terrenginngrepa vil vere små.

Vegen vil vere til føremon for fleire partar, både fritidsbustad på gbnr 41/20, landbrukseigedomen, og etterkvart fritidseigedomen på 41/60.

Vegen vil gjere forholda vesentleg betre for alle desse, også i høve universell utforming, tilgang til sjø og området elles.

Trafikktryggleiken ved kommunevegen vert betre.

Tiltaket vil i liten grad kunne gje presidens.

Ingen av naboane har kome med merknader til tiltaket.

Omsynet til LNF-føremålet, her under overflatedyrka areal og landskapsmessige forhold vert ikkje vesentleg sett til side. Etter ei samla vurdering vil fordelane ved tiltaket synast klart større enn ulempene. Villkåra for å kunne gje dispensasjon etter pbl§19-2 er dermed tilstades.

Me ber om at kommunen gjer om på sitt vedtak.

Kjell Reigstad

Ansvarleg søkjar

Wayne Mark Robbins  
Skarpenesvegen 103  
5918 Frekhaug