

Meland kommune

Postboks 79

5906 FREKHAUG

Brakstad 14.03.16

Tilleggsmerknad – gnr 9 bnr 10 Hjertås – klage på dispensasjon til fradeling til boligbygging fra Fylkesmannen i Hordaland datert 10.02.16.

Innledningsvis vil vi si at slik vi oppfatter klagen fra Fylkesmannen er den mest et angrep på medlemmene av Utvalg for Drift-og Utvikling (UDU)'s kunnskap om dispensasjonssøknader etter pbl § 19-2. Dette mener vi Fylkesmannen burde tatt opp med UDU i et annen «fora» enn gjennom klagen.

Slik vi ser det inneholder ikke klagen fra Fylkesmannen vesentlig nye opplysninger i fht. sin uttalelse datert 12.08.15, i forkant av UDU's vedtak.

Fylkesmannen har følgende innsigelser:

1) «Tiltakshaver har i søknaden oppgitt at arealet er ca 4000m2 mens administrasjonen i kommunen har målt arealet i kartet til ca. 6100 m2. Det er også uklart kor mange og kva slags bustader tiltakshavar har tenkt å byggje på tomta. Fylkesmannen meiner derfor at saka er dårleg opplyst.»

En må kunne forvente at kommunen/Fylkesmannen har bedre verktøy til nøyaktig å måle arealet enn det søker har. Arealet er imidlertid tydelig avmerket på to ulike kart som var vedlagt vår søknad (se vedlegg), slik at det ikke kan misforstås hvilket område som søkes fradelt. Vedlegg 1+2

Videre hevder Fylkesmannen at det er uklart hvor mange og hva slags boliger det er tenkt å bygge på tomten, og hevder derfor at saken er dårlig opplyst. I sitt møte 26.01.2016 var medlemmene av UDU på synfaring på tomten. Det ble i forkant av møtet sendt ut en illustrasjonsplan som viser hvordan området er tenkt utbygd (se vedlegg). Slik vi ser det var saken godt opplyst fra søkers side før UDU fattet sin beslutning. Vedlegg 3

2) «Fylkesmannen meiner at kunnskap om verknaden av dispensasjonen er klart mangelfull. Etter det vi kan sjå er det snakk om bilbasert bustadbygging på eit område som er støyutsett. «

Fylkesmannens påstand om at UDU's kunnskap om konsekvenser av dispensasjon er klart mangelfull, mener vi er ubegrunnet. Han hevder at det planlagte tiltaket **KAN VERE** i strid med «Statlige planretningslinjer for samordnet bustad-, areal- og transportplanlegging, Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommun-ene og Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen», uten å begrunne denne påstanden.

På UDU's synfaring 26.01.16 ble UDU's medlemmer orientert om hvor rød, gul og grønn sone i fht byggegrenser langs fylkesvegen går. Søker har 16.11.15 vært i dialog med Statens Vegvesen v/ Unn Jenny Utne Kvam. Som vedlagt kart fra Statens Vegvesen viser, omfatter rød sone bare et lite område av omsøkt areal. Gul sone utelukker ikke boligbygging, men stiller krav til støyfaglig utgreiing ved byggesak. I fgl Utne Kvam kan dette løses på flere ulike måter, som f.eks en jordvoll, tilsvarende den som er opparbeidet på Holme, boligfeltet som Fylkesmannen viser til i sin klage. Som illustrasjonsplanen viser, er boligene tenkt plassert i grønn- og delvis i gul sone. Rød sone er ikke tenkt bebygd, og kan evt. trekkes ut fra omsøkt område, men ut fra dens avgrensing med veg på alle sider, mener vi at det vil være naturlig at den er med for å få en helhet i området/planen. Vedlegg 4.

Når Fylkesmannen hevder at det er snakk om en bilbasert utbygging, vitner det om at han ikke har satt seg inn i saken. Omsøkt område ligger ca 200 meter fra bussholdeplassen på Hjertås ( som for øvrig også er fradelt fra gnr 9, bnr 10), og har **27 daglige bussavganger** til Frekhaug/Knarvik /Bergen, i rushtiden med avgang **hvert 15.minutt** (se vedlagt ruteplan fra Skyss). Videre er det opparbeidet gang- og sykkelsti til Vestbygd skole. Vedlegg 5.

- 3) «Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen klårt blir sett vesentleg til sides ved dispensasjon til frådelling til bustadbygging»

Vi viser til samtale med kommuneplanlegger Kristin Namdal, som uttalte at omsøkt område var en naturlig utvidelse av Hjertåsfeltet/ Orrhøyen boligfelt. Ved utarbeidelse av ny kommuneplan var området dekket av tett granskog, og var derfor ikke aktuelt medtatt i planen. Etter at orkanen «Nina» herjet som verst, er all skogen nå fjernet, og området består i dag av tre-stubber / røtter.

«Lova si heimel til å dispensere frå arealplanar- som alternativ til ny planprosess- er meint som ein **tryggleiksventil**, typisk der tilhøva har endra seg eller dersom det har oppstått ein ny situasjon som det ikkje vart teke tilstrekkelig omsyn til under planprosessen».

Når arbeidet med ny kommuneplan startet var omsøkt område dekket med skog. Med god starthjelp fra orkanen «Nina» ble skogen tatt ned før opprinnelig planlagt. Vi mener at lovens «tryggleiksventil» typisk kommer til anvendelse her ut fra at forholdene har endret seg etter at arbeidet med ny kommuneplan var startet. Vi har vanskelig for å se at dette kan skape presedens.

Men, når Fylkesmannen snakker om presedens: Store deler av eiendommen gnr 9, bnr 10 er tidligere godkjent fradelt;

- Deler av Orrhøyen boligfelt på 1980-tallet
- Ca 1,4 mål til Meland kommune i 1996 (gnr 9/ bnr 165)
- Ca 1,9 mål, tidligere gårdshus med tomt i 1997 (gnr 9/ bnr 170)
- Ca 2,9 mål, tidligere driftsbygning med tomt i 2007 (gnr 9/ bnr 200)
- Ca 43 mål til Frank Mohn AS, Hjertås i 2008 (gnr9/ bnr 195)
- Tilleggsareal til boligeiendommer i Orrhøyen (gnr 9/ bnr 143, gnr 9/ bnr 189, gnr 9/ bnr 196, gnr 9/ bnr 199, gnr9/ bnr 202)

I saknr 06/1299 vedr fradeling av tilleggsareal til boligeiendom i Orrhøyen, skriver administrasjonen i sin innstilling følgende; « Gnr 9, bnr 10 er etter kvart blitt kraftig redusert grunna ei rekke frådelingar, og driftsbygning er også frådelt i seinare tid. Ein sjølvstendig drift på denne eigedomen er dermed lite sannsynlig. Frådelling er dermed forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gje»

Siden denne uttalelsen fra administrasjonen er ytterligere 43 mål fradelt til Frank Mohn AS, Hjertås.

#### Oppsummert:

- 1) Området er i dag naturlig «avgrenset» på alle kanter (veg på 3 kanter og boligeiendom på 1 kant, se vedlagt kart) og medfører dermed ingen uheldig oppdeling av sammenhengende landbruksområde eller uheldig oppstyking av landbruksareal og jfr. vedlegg 1.

grøntstruktur (Se vedlagte bilder), og vil således ikke ha konsekvenser for nåværende eller fremtidig landbruksdrift. Gnr 9, bnr 10 er et lite nedlagt gårdsbruk uten driftsbygning.

Vedlegg 6

- 2) Store deler av eiendommen er tidligere innvilget fradelte;
- 3) Utbygging vil medføre en naturlig fortetting av eksisterende bomiljø i området. Dette vil gi en god arealdisponering. Området er i dag ulendt og er dekket av store røtter etter nedsagde trær (se vedlagt bilde) og vil innen få år være overgrodd av «krattskog».
- 4) Infrastruktur/VVA-løsninger er uproblematisk; kommunal vei/vann/avløp.
- 5) Statens Vegvesen har IKKE rådd fra at det blir gitt dispensasjon i saken, men har uttalt seg i forhold til byggegrenser langs fylkesvegen og retningslinjer om støy. Se vedlagt kart mottatt fra Statens Vegvesen ved saksbehandler Unn Jenny Utne Kvam 16.11.15. Jfr bl.a utbygging i Holsbergstien, Holme, er det flere løsninger for å oppfylle støykravene langs fylkesveg.
- 6) Det er i området stort behov for boliger for førstegangsetablerere/barnefamilier, noe som vil være vår målgruppe.
- 7) Lokalt firma står for utbygging, og bruker lokale underleverandører, noe som genererer arbeidsplasser og skatteinntekter for kommunen.

Vedlegg 7

I forhold til uenighet/ uklarhet om hvorvidt det stilles krav til reguleringsplan eller ikke, så har vi hele tiden oppfattet administrasjonen i Meland slik at første steg er å få innvilget dispensasjon til fradeling av omsøkt område, før det i neste steg stilles krav til utarbeidelse av reguleringsplan av området. Dersom dette ikke er tilfellet, er fremstår behandlingen av vår søknad som en «farse» fra A til Å både fra kommunens side og Fylkesmannens side., jfr Forvaltningslovens § 11- Veiledningsplikt.

Ut fra dette, ber vi om at Meland Kommune opprettholder sitt vedtak av 26.01.16.

Med vennlig hilsen



Meland Bolig AS

Arne Rossnes