

Meland kommune
PUK, PB. 79,
5906 Frekhaug,

e-post: postmottak@meland.kommune.no

Ove Bjelke
Postboks 45
5906 Frekhaug

Frekhaug 14.02.18

Dette skrevet tilhører innsendt klage på avslått søknad om dispensasjon for deling av grunneigedom - gbnr 23/184 Administrativt vedtak. Saknr: 10/2018

Etter å ha mottatt avslag på søknad om dispensasjon for deling av eiendom vil jeg i denne klagen argumentere for at en dispensasjon i dette tilfelle ikke vesentlig vil sette til side bestemmelsene i reguleringsplanen for Frekhaug Senter, delfelt BF1 og at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn det som måtte finnes av ulemper, i henhold til pbl § 19-2 andre ledd. I forhold til pbl § 1-6 og pbl § 20-1 og pbl § 26-1, vil jeg også understreke det foreslåtte prosjektets egnethet i forhold til tomtens størrelse, form, og plassering.

I spørsmålet om hvorvidt det foreslåtte prosjektet vil sette bestemmelsene i reguleringsplanen vesentlig til side, er selve plasseringen av eiendommen i delfelt BF1 verdt å merke seg. Det foreslåtte nybygget vil ligge på en tomt i utkanten av feltet med en foreslått bygning plassert helt i ytterkanten av denne tomten, noe som gjør at dette nybygget i liten grad vil fremstå som noe annet enn et frittliggende småhus etter eksisterende bruk (se forslag til situasjonskart). Her kan man i tillegg se for seg at husets utforming kan tilrettelegges for å ytterligere ta hensyn til områdets karakter og kvalitet i sin tilbaketrunkne posisjon i forhold til naboer og forbigående på veien, 28 meter unna. Selve huset er også tilbaketrunket i forhold til sine umiddelbare, nåværende naboer. Kommunen bekrefter også dette poenget i formuleringen fra avslaget: *administrasjonen ser ikke at oppføring av ein einbustad isolert sett, set formålet småhusbebyggelse vesentleg til side* (sitat fra avslaget). I denne sammenheng bekrefter også kommunen at den oppdelte tomtens størrelse er innenfor minste tomteareal for eneboliger etter kommuneplanens arealdel som er 650 m². I det forespeilede situasjonskartet, tas det også tydelig hensyn til den 4 meter brede byggegrensen som eiendommen er regulert med, der det nye bygget også er planlagt med slike omkringliggende byggegrenser til tilstøtende tomter. Huset vil således føye seg inn i denne reguleringen i området som er gjort for å sikre gode grenser til de omkringliggende husene. I tillegg til dette, som det også gikk fram av dispensasjonssøknaden er tilgangen på vei, vann og kloakk uproblematisk i forhold til et nybygg.

Når det argumenteres fra kommunen at uteoppholdsarealet blir for lite etter en slik oppdeling er dette ikke tilfelle i forhold til utregningen som er gjort i forhold til krav til total tomteutnytting (TU) som er satt til 25 % BYA (se dispensasjonssøknad). Kommunen påpeker at en fremtidig garasje vil være negativt for eiendommen. Her vil jeg understreke at det i den forespeilede planen, tilsendt kommunen, ikke er planlagt garasje men i stedet en car-port i umiddelbar forbindelse med huset. Beklageligvis gikk ikke dette tydelig nok fram i tegningene. En garasje vil dermed ikke komme til å skjemme for nabolaget eller begrense

uteoppholdsarealet. At det ikke har kommet noen klager etter nabovarselet underbygger opplevelsen av at en oppdeling ikke er skjemmende for bomiljøet i området.

Vel og merke seg i denne saken med hensyn til pbl § 26-1, er også den foreslåtte boligens gode arealutnytting på tomten, der denne er plassert i en skråning ned mot skogen der det i dag ikke er noen spesiell anvendelse eller opparbeidet hage. Ved en eventuell oppdeling og nybygg vil hele potensialet av denne tomten kunne bli utnyttet, i motsetning til hvordan denne delen av eiendommen i dag er lite opparbeidet. Skulle det i fremtiden komme mer aktivitet på denne vestsiden av tomten vil en opparbeidet tomt her fremstå mye mer estetisk og ordentlig i møte med tilstøtende arealer der eksisterende bebyggelse (i BF1) skal kunne møte ny. Her opplever jeg at en befaring er nødvendig for å avdekke dette ubrukte området av tomten og ved dette forestille seg forskjellen mellom en opparbeidet tomtegrense i motsetning til dagens ubehandlede overgang inn i skogholtet på nabotomten. En deling vil også gjøre at det eksisterende husets nye tomtegrense vil åpne for å se lignende muligheter til utnyttelse, fornying og opparbeidelse av uteoppholdsareal i samme retning (mot vest). Et uutnyttet og lite opparbeidet uteoppholdsareal vil dermed ved et nybygg bli aktivisert og bearbeidet langs hele denne tomten.

Kommunen henviser i avslaget til reguleringsplanen for Frekhaug senter som ble vedtatt i 2014 og argumenterer for avslaget med at det i reguleringsplanen ikke legges opp til fortetting i delfelt BF1, der tomten befinner seg. På bakgrunn av argumentasjonen i denne klagen over, er det mye som tilsier at det forespeilede nybygget og opparbeiding av tomt ikke vil bli oppfattet som avvikende fra den øvrige reguleringen av frittliggende småhus eller eneboliger i eksisterende bruk i BF1. Med andre ord vil det skje en fortetting som i stor grad ikke vil være merkbar hverken for forbipasserende eller for beboerne i området. Tidspunktet for å gjøre endringer i området er gjerne også rett ettersom et generasjonsskifte kan sies å være et faktum for området allerede og i de kommende årene.

Kommunen uttrykker i avslaget at en eventuell dispensasjon vil kunne undergrave planene som informasjons- og avgjørelsesgrunnlag og at enkeltdispensasjoner ikke bør være måten å gjøre endringer i planene. At det er mulig for enkeltprosjekter å søke om dispensasjoner fra reguleringsplaner blir ved en slik beskrivelse uten mening. Poenget med slike dispensasjoner må vel her være at kommunen på grunn av spesifikk innsikt i unike situasjoner kan gjøre fornuftige vurderinger som skiller seg fra mer generelle vurderinger i en overordnet plan. Her håper jeg kommunen endrer sitt syn på bakgrunn av den utvidede redegjørelsen gitt i denne klagen. Samtidig håper jeg kommunen vil gjøre bestrebelsler ved å gjennomføre en befaring på den aktuelle tomten.

Ved siden av de rent arealmessige vurderingene må det i denne saken også tas hensyn til de generelle fellesbestemmelsene i pbl § 1-1 som sier at: «Loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.» For denne søknaden er det også underliggende et ønske om at tomten med sitt potensiale kan fremme bærekraftig utvikling for generasjonene. Når generasjoner kan kobles sammen som er tanken i dette tilfelle for begge boenhetene gir dette en mulighet for støtte og samhold, spesielt for oss som søker, og kan ha stor betydning nå og for neste generasjon. Familien gis mulighet til å samles og til å holdes sammen, og kan her være det beste for den enkelte og kommunen med tanke på alderdom og helse.

I denne eiendommen mener jeg at alt ligger til rette for en deling med et nybygg på en særskilt måte med begrunnelsen i argumentene over, noe som gjør at jeg fremdeles håper at

denne dispensasjonen kan innvilges, med gode arealmessige løsninger som medfører fornying og god utnytting i området.

Vennlig hilsen

Ove Bjelke