

Side 1.

Fylkesmannen i Hordaland.

Postboks 7310,5020 Bergen

Klage på Meland kommune sitt avslag om bygging av 2 stk. to-mannsbustadar på gnr. 9 bnr. 28 i regulert område i Mjukebakkane i Meland kommune.

Avslaget som er gjort administrativt av Meland kommune, er noko uklart og lite presist og med ein god del vurderingar og som ikkje er knytta opp med klar heimel i Plan-og bygningslova eller til heimel i gjeldande reguleringsplan med føresegner.

I klagen tar klagar utgangspunkt i kommunen si grunngjeving for at søknaden er avslått. Sjå side 7 i kommunen sitt vedtak i saka datert 04.06. 2018.

1. Krav om utarbeiding av reguleringsplan. Oppdeling av søknad.

Krav om innsending av søknad om felles opparbeiding av utanomhusareal for heile gnr. 9 bnr. 28. Utbyggjar har laga ein detaljert plan i Målestokk 1:500 som er oppfotografert til målestokk 1:250. I planen er det synt kva mogelegheiter utbyggjar har for utnytting av dette arealet. Utbyggjar har nå søkt om rammeløyve for bygging av to to-mannsbustadar på tomt 1 og 2. Klagen må vurderast ut frå den søknaden som kommunen faktisk har motteke og ikkje i høve til kva som det er mogeleg å byggje på arealet. Kommunen sin sakshandsamar syner til kva departementet uttaler om krav om delte søknader. Det som er peika på frå departementet si side er at dersom det er forskjellige type grunntilhøve på området, forskjellige søkjarar på ulike tiltak, forskjell på ytre rammer og liknande, og då kan det krevjast delte søknader. I aktuell søknad er ingen av desse vilkåra til stades. Det er såleis ei vurdering sakshandsamar her har gjort som ikkje er i samsvar med departementet sine retningslinjer med grunnlag i aktuell søknad. Denne vurderinga er derfor ugyldig som avslagsgrunn. Ho bør derfor opphevast slik at innsendt detaljert situasjonskart saman med søknaden om desse to bygga vert sett på som ein eining og ikkje splittast. Kva sakshandsamar her meiner med at reelle omsyn og fast praksis i kommunen skulle tilsei ei slik løysing for å kunne gjennomføre ei forsvarleg fortetting utan ny reguleringsplan er vanskeleg å forstå noko av sidan denne tomte faktisk er den siste tomte som ikkje er utbygd i området. Omsøkte tiltak vil såleis ikkje ha noko innverknad på utforming av alt utbygd område. Det er dokumentert at veg, vatn-og avlaupssystema i området er utbygd og har god kapasitet til å forsyne dette området utan nokon som helst utbetringar. Administrasjonen si tolking av gjeldande reguleringsplan er vurderingar som ikkje er forankra i faktisk dokumentasjon. Utbyggjar krev difor at dette kravet frå kommunen vert omgjort slik at tiltaket kan godkjennast slik som omsøkt.

- 2. Krav om felles leikeareal.** I reguleringsføresegnene § 8 for denne reguleringsplanen står følgjande i 2. avsnitt. «*Areal for leikeplassar skal tilretteleggjast og opparbeidast samstundes med opparbeiding av dei kommunaltekniske anlegga i reguleringsområdet.*» Felles leikeplass for reguleringsområdet er planert i samsvar med reguleringsplanen og reguleringsføresegnene. På leikeplassen er det ikkje montert leikeutstyr. Vanleg praksis i tilstøytande reguleringsområder som Mongsedalen og Orrhøyen er at det er oppsittjarane gjennom vellaga og med kommunale tilskot som har laga til og montert leikeutstyr. I Mjukebakkane har ikkje oppsittjarane eller vellaget gjort dette, sannsynlegvis grunna lite trong for slikt utstyr grunna få born og at det i Orrhøyen reguleringsområdet, som ligg tett inntil dette området, er opparbeida ein god leikeplass med ballbinge som borna i heile området brukar.

Utbyggjar ser det derfor som urimeleg at han nå skal ta kostnaden med slik tilrettelegging. Dersom vellaget i fellesskap finn at slik tilrettelegging er fornuftig eller at kommunen pålegg vellaget å gjere dette, vil sjølvsgd utbyggjar delta med sin del i fellesskapet. Utbyggjar er alt medlem av vellaget gjennom sitt eigartilhøve til bnr. 28. Kommunen sin sakshandsamar brukar heimelen i forskrift til kommuneplanen sin arealdel for å krevje slik tilrettelegging. Desse forskriftene gjeld for 5 bueiningar eller meir. Utbyggjar har i denne saka søkt om 4 bueiningar og skulle såleis heller ikkje kome inn under dette kravet.

Kravet om slik tilrettelegging av felles leikeareal for heile reguleringsområdet, som har om lag 14 utbygde einebustadar, er urimeleg og kravet bør derfor sløyfast.

- 3. Dispensasjon for bygging av 2 etasjar i staden for 1,5 etasjar.** I føresegnene til reguleringsplanen § 2 er det krav om byggjehøgde på maks 1,5 etg. Praksis i kommunen har lenge vore at 1,5 etg. vert likestilt med 2 etg. dersom totalhøgda ikkje blir høgare enn det eit bygg med 1,5 etg. ville gitt. Sakshandsamar opplyser at slik dispensasjon nå alltid vert gitt. Det er blitt normal praksis. Sidan kommunen nå uttaler dette er normal praksis, burde det vore unauddsynt av utbyggjar å sende særskild søknad om dispensasjon. Kommunen bør sjølv og utan dispensasjonsøknad godkjenne 2 etasjar. Ein dispensasjonsøknad utløyser berre ekstra gebyr for utbyggjar. Gebyr for slik pålagd søknad kan neppe heimlast i forskrift og bær avvisast.
- 4. Estetikk,fortetting m.m..** Sakshandsamar meiner at bygga er enkle og brakkeprega og er dårleg utforma og kjem i strid med krava i Plan-og bygningslova prg. 23-2. Dette er subjektive og udokumenterte vurderingar av sakshandsamar. I området er det bygd ymse typar hus og omsøkte bygg er minst like gode estetisk som eksisterande bygg. Ansvarleg søkjar og ansvarleg prosjekterande har her vurdert estetikken både i høve til bygga i seg sjølv og i høve til omgivnaden og kan ikkje sjå at utforminga på nokon måte kjem i strid med Plan-og bygningslova prg. 29-2. Utforminga må derfor godkjennast.

Vegstandard .

Både regulert veg i reguleringsområdet og kommunal tilførselsveg frå fylkesvegen har god kvalitet og god kapasitet. Kommunal tilførselsveg har ingen vegbredde under 4,0m og vegen i reguleringsområdet har ei bredde målt på kart på om lag 3,5m som er normalt for slike vegar i reguleringsområder i Meland som har så få hus som soknar til vegen. Stigninga på vegen er moderat .

Det kan såleis ikkje vera trong for nokon utbetring av desse vegane grunna omsøkt utbygging slik kommunen krev i si saksutgreiing. Dette kravet må difor omgjerast.

Tilknytning til vatn og avlaup.

Bnr. 28 har alt tilknytning til kommunalt vatn og avlaup sidan hytta som skal rivast alt har tilknytning til slike anlegg og utbyggjar kan dokumentera betalt vassavgift for den tida han har vore eigar av eigedomen. Avlaupet til hytta er og alt tilknytt til det som tidlegare var eit privat avlaupsanlegg, men som kommunen nå har overtatt drift-og vedlikehaldsansvaret for. Alle tilknytningane er synt på vedlagde situasjonskart som følj med søknaden. Det ser ut som om sakshandsamar ikkje har fanga opp den informasjonen og dokumentasjon som ligg i vedlagde kart. På kartet er alle naudsynte element tatt med. Det gjeld både avstand til grenser/veg, siktsoner for avkjøringar, vass-og avlaupsleidningar og plassering av overvassleidning. I tillegg er det teikna inn naudsynte støttemurar med oppgitte høgder. Sjølv bygga er plassert med oppgitte høgder. Vegane er angitt med cotehøgder som fastsett stigningar/fall. Det er derfor feil det som sakshandsamar hevdar at leidningsanlegga ikkje er vist på situasjonskartet. Dei kommunale hovudleidningane ,som ligg i tilstøytandeveg, er rikeleg dimensjonerte. Ved søknad om igongsettingsløyve og søknad om tilknytning for bygg på tomt 2 vil meir detaljerte teikningar kunne leggjast fram av røyrleggjar dersom det er naudsynt.

Utbyggjar reknar derfor med at det ikkje bør vera noko vanskar med tilknytning til kommunale vass-og kloakk for omsøkte bygg slik at kommunen sitt avslag grunna manglande dokumentasjon må omgjerast sidan denne alt ligg i føreliggjande søknad med kart

- 6. Betaling av gebyr.** I tillegg til vanleg byggjegebyr som utbyggjar ikkje har merknad til, er det også fastsett eit gebyr på kr. 3300,- for såkalla mangelbrev frå kommunen. Som det går fram av dette brevet vårt så ligg denne informasjonen, som kommunen etterspør, i søknaden med kartvedlegg. Reknar ikkje med at vanlege saksopplysningar og ynskje som administrasjonen sender til utbyggjar er gebyrbelagd. Utbyggjar oppfatta det som ein teneste frå kommunen som det ikkje skal betalast gebyr for. Krev derfor om at dette gebyret på kr. 3.300+,- vert sløyfa.

- 7. Samandrag og konklusjon.** Utbyggjar har i sin klage påvist og dokumentert at det grunnlaget som kommunen sin administrasjon har lagd til grunn for å avslå å byggje 2 tomannsbustadar på gnr. 9 bnr. 28 i Mjukebakkane reguleringsområde, er basert mykje på lause vurderingar og etter utbyggjar si meining feiltolking av reguleringsføresegnene og den intensjonen dei har. Intensjonen for reguleringa i området området er å få bygd gode romslege husvære av god kvalitet med høvelege store tomter slik at dei som bur her vil trivast. I tillegg er det samfunnsmessig viktig og i tråd med ny kommuneplan at areala som er regulert og godkjende som utbyggingsområde vert utnytta best mogeleg. Ei utbygging skal heller ikkje forringe eksisterande buområde. Ingen naboar har merknad til omsøkte tiltak.
- Klagar ber derfor om at Fylkesmannen tar klagen til følge slik at utbyggjar kan få gjennomført sine tiltak på gnr. 9 bnr. 28 slik som omsøkt.

Hjertås 11.06.2018.

Mvh.

Oddbjørn Meland
Utbyggjar/tiltakshavar



Meland Bygg AS v/byggm. Steinar Thunold.
Ansvarleg søkjar og ansv. prosjekterande.

Vedlegg til klagen:

1. Utbyggjar sin søknad for bustad 1 og 2 og bustad 3 og 4 med følgjande innhald : Søknadsskjema, opplysningar om tiltakets ytre rammer, boligspesifikasjon i Matrikkel og teikningar av 4 fasadar samt situasjonskart i M =1:500.
2. Reguleringskart som syner plassering av leikeareal og omsøkt tomt og eksisterande utbygging av området.
3. Reguleringsføresegner for Mjukebakkane av 15. nov. 1994.
4. Kopi av faktura for betalt vassgebyr til kommunen for bnr. 9 bnr. 28.
5. Oppfotografert situasjonskart i M = 1:250.
6. Kommunen sitt avslag på søknaden om rammeløyve for 2 stk. tomannsbustadar datert 04.06.2018 saknr.93/2018.