

Fylkesmannen i Vestland,  
Njøsavegen 2,  
6863 LEIKANGER.

**Klage på Meland kommune sitt avslag vek. søknad om rammeløyve for oppføring av tomannsbustadar på gnr. 9 bnr. 28 på Hjertås i Meland, samt klage for avslag om søknad om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan vedk. etasjehøgdd for bygga.**

Meland kommune har i brev av 23.03.2019 gitt avslag på Meland Bygg AS sin søknad om rammeløyve for oppføring av tomannsbustadar på gnr. 9 bnr. 28 på Hjertås i Meland.

Avslaget er to-delt.

**Pkt.1.** Er avslag av søknaden om rammeløyvet for bygga. Avslaget er gitt med heimel i pbl. §§ 20-1 bokstav a), jf. 29-2.jf. 29-1.Grunngjevinga er dårleg estetisk utforming av bygga.

**Pkt. 2.** Er avslag på søknaden om dispensasjon frå kravet i reguleringsplanen om 1 ½ etasje mot omsøkt 2 etasjar. Avslaget er gitt med lovheimel i pbl. § 19-2 andre ledd.

**Klagar sine merknader og vurderingar til avslagsvedtaka.**

**Til pkt. 1 Avslag med heimel i Plan-og bygningslova prg. 29-2 bokstav a) Jfr. 29-1. Estetisk utforming.**

Sakshandsamar meiner at bygget ikkje har gode nok estetiske kvaliteter korkje i bygningsform, planløyising eller fasademessig. Sakshandsamar er særleg opptatt av at takterrassen er eit bygningselement som ikkje er vanleg i området.

Desse bygga er heilt vanlege to-mannsbustadar som ikkje har noko særleg utprega utforming på nokon som helst måte og som det i dag blir bygd mengdevis av i heile landet og her på Frekhaug. Husa har 4 vegger utforma på heilt vanleg måte og med flate tak (svakt skråtak skjult bak gesimskant). Huset har vanlege standard vindaugo og skal oppførast i tre. Dei har veggveranda, som heller ikkje er uvanleg. I tillegg har dei ein enkel takterrasse med glasrekkeverk. Sjølv om takterrasse ikkje er vanleg i dette området er det ingenting korkje i reguleringsplan eller i Plan og bygningslova som forbyr takterrassar. På desse hustypene meiner klagar at takterrassar er eit positivt element både trivselsmessig for dei som skal bruka bygga, og for det estetiske uttrykket terrassane gir for heile bygget. Takterrassar er og nå blitt svært vanleg i mange bustadområder i Meland. Viser her særleg til det nye bustadområdet i Elvavegen på Frekhaug. Sakshandsamar meiner at terrassane vil vera til ulempe for naboar med innsikt m.m. Her vil klagar syne til at alle har blitt varsla på rett måte etter Plan-og bygningslova og ingen har hatt nokon merknader til korkje utforming, plassering av bygga eller til takterrassane.

Klagar meiner derfor at omsøkte bygg på ingen måte er i strid med Plan-og bygningslova prg. 29-2 jfr. 29-1 og at sakshandsamar si vurdering må sjåast på som ei subjektiv synsing og ikkje med vekt i ei fagleg grunngjeving slik som Plan-og bygningslova krev. Ein kan heller ikkje sjå at sakshandsamar si synsing om at takterrassar ikkje er ynskjeleg i området, kan tilleggjast noko fagleg vekt. Takterrassar har etter kvart blitt svært vanleg mange stader i kommunen og ingen av naboane har hatt nokon merknad til utforminga. Estetisk er takterrassen her eit positivt element.

Klagar meiner derfor at kommunen sitt vedtak vedk. avslag om ikkje å gi rammeløyve slik som omsøkt, er i strid med gjeldande regelverk i Plan-og bygningslova og må derfor opphevast og at løyve blir gitt i samsvar med søknaden.

**Til pkt. 2 om avslag å gi dispensasjon frå reguleringsplan for bygging av 2 etasjar i staden for 1 ½ som gjeldande reguleringsplan krev.**

Kommunen sin sakshandsamar skriv i si saksutgreiing at det har vore vanleg praksis å gi dispensasjon for 2 etasjar i reguleringsområder der det i gamle reguleringsplanen har krav om 1 ½ etasje. Som kjent er det ingenting som heiter 1 ½ etasje lenger etter gjeldande målereglar. Enten er det ein etasje eller er det 2 etasjar. Denne praksisen har og til nå vore nytta i dette reguleringsområdet. Det er mange hus i området som har blitt godkjente med 2 etasjar enten med eller utan dispensasjon. Sakshandsamar skriv at takterrassen er årsaka til at dispensasjon ikkje blir gitt. Klagar meiner at ein takterrasse ingenting har med etasjetal å gjera. Sakshandsamar sjølv opplyser at omsøkt bygg ,med flatt tak og takterrasse, ikkje vil bli noko høgare enn det ein tidlegare tider kalla for 1 ½ etasjes bygg med skråtak. Klagar meiner derfor at sakshandsamar her «blandar korta». Dispensasjon om etasjekrav etter regelverket i reguleringsplanen skal berre vurderast etter takhøgde og tidlegare praksis som er nytta i området og ikkje om huset har takterrasse eller ikkje.

Kommunen må her halda seg til brukt praksis i området og gi dispensasjon frå 1 ½ etasje til 2 etasjar som dei alltid tidlegare har gjort. Ein kan ikkje nytte ein takterrasse som grunnlag for å avslå ein dispensasjon om takhøgder sidan slik dispensasjon er vanleg praksis i området.

Klagar meiner derfor at grunnlag for å gi dispensasjon frå 1 ½ etasje til 2 etasjar fullt ut er til stades og må derfor gjevast. Administrasjonen sitt avslag må derfor gjerast om og klagen takast til følgje og dispensasjon må gjevast.



**Innsendte dokumenter m.m.**

Kommunen sin sakshandsamar meiner at kommunen ikkje har god nok og rett dokumentasjon for å kunne vurdere saka.

Klagar vil her vise til vedlagde brev frå ansvarleg søkjar der han listar opp all den dokumentasjonen som er gitt og som kommunen har spurd etter. Klagar kan ikkje sjå at det her ikkje er nok og god nok dokumentasjon for å vurdere saka. Det føreset sjølvsgd at sakshandsamar går gjennom all dokumentasjon som er innlevert og kan vurdere den dokumentasjonen som er levert på ein god fagleg måte.

All dokumentasjon vert nå igjen levert inn i samband med klagen. Sjå oversyn med dokumentliste.

**KONKLUSJON**

**Vedk. pkt. 1 i klagen.**

Klagar har i klagen påpeika at avslaget som kommunen har gjort er gjort på sviktande faglege vurderingar og dermed i strid med gjeldande regelverk i plan-og bygningslova når det gjeld vurdering av estetikk.

**Vedk. pkt. 2 i klagen.**

Avslaget er i strid med den praksis som kommunen sjølv opplyser at kommune har nytta og nyttar i dispensasjonssaker, når det gjeld etasjehøgder i gamle reguleringsplanar vedk. 1 ½ etasje kontra 2 etasjar..

Med bakgrunn i dette ber klagar om at Fylkesmannen godkjenner klagen slik at omsøkte rammeløyve og omsøkt dispensasjon vert gitt.

Vedlegg:

1. Brev frå ansvarleg søkjar datert 10.04. 2019 vedk. oversyn over innsendt dokumentasjon m.m .
2. Dokumentliste med alle vedlegg i saka.

Hjertås 10.04. 2019

Meland Bygg AS

Oddbjørn Meland



Mjølkeråen 10.04. 2019.

Ansvarleg søkjar.

Byggm. Steinar Thunold

