

Til:
Meland Kommune
Tjenesteområde Plan, Utbygging og Kommunalteknikk
v/ Juridisk Rådgiver Marianne Aadland Sandvik
Pb. 79
5906 Frekhaug

Ang. Anke, referer til: Søknad om dispensasjon - privat tilkomstvei til hytte GBNR1/399 på FLATØY AUST. Mette og Inge Østergaard.

Det vises til Kommunens Referanse: 17/2958 - 19/7427.

1 - Bakgrunn:

Undertegnede er i brev fra Kommunen datert 04.04.2019, blitt informert om avslag av dispensasjonssøknad sendt i saken, referer til søknad av 19.02.2019, Saksnr. 17/2958. Dette brevet er undertegnede anke til avslaget.

2 - Ankebegrunnelse:

Undertegnede anker (i) Kommunens skjønnsutøvelse hva angår forståelsen av tiltakets arealbruk og omfang, samt (2) at konsekvensen av dette skjønnet medfører tap av rett til å søke dispensasjon fra areal-formål gitt i Kommunens minst detaljert planverk: KPA av 2015 (Reg.pl. av 1997 er tilsidesatt), samt (3) at vurdering av dispensasjon utsettes "*..inntil det foreligger ny Områdereguleringsplan*" hvilket er på det uvisse siden Kommunen hverken har eller planlegger innrullering av slik Områdereguleringsplan, samt (3) at Kommunen ved sin påstand om behov for ny Områdereguleringsplan fratrer sin rolle som saksbehandlende myndighet - i strid med slik Forvaltningsloven i sitt regelverk vektlegger kommunalt selvstyre (Ot.prp.nr.32, 2007-2008).

Undertegnede merker seg at KPA av 2015 inneholder varsel om sonehensyn, ref. H810_6, som innebærer at "*..det skal utarbeidas ein heilskaplig områdereguleringsplan på austsida av E39 på Flatøy*". Undertegnede anker (4) Kommunens anledning til å henvise til nødvendighet av en ny Områdereguleringsplan grunnet tiltaket, når Kommunen allerede for nær 4 år siden innrømmet at ny Områdereguleringsplan skulle utarbeides - uten at dette arbeidet er igangsatt. Undertegnede, og alle som har iaktatt boligbyggingen på Flatøy Aust de siste 40 år, vet godt hvorfor Kommunen finner det nødvendig med "*..ein heilskaplig områdereguleringsplan..*" og ønsker å "*..fastsette at flere eiendommer i et område skal undergis felles planlegging.*", ref. H810_6. Eneboligutbygging på Aust har nemlig medført private løsninger for utslipp av kloakkvann i sorte PVC rør, rett i fjorden, der disse boligene i dag ligger innenfor 100m strandsone. Undertegnede anker derfor (5) Kommunens anledning til å bruke års forsømmelser hva angår å bygge ut en kommunal løsning for avløp/kloakkvann, som begrunnelse for å avslå dispensasjonssøknad som gjelder et *veiltak* og ikke et *boligbyggingstiltak*, på Flatøy Aust

Undertegnede anker *ikke* på grunnlag av saksbehandling, og dispensasjon søkes da heller ikke fra gjeldende saksbehandlingsregler, ref. Plan og Bygningsloven (pbl) av 2008, ref. § 19-2, andre ledd, siste setning.

3 - Sammendrag:

Kommunens saksbehandling av min søknad er: *uryddig i forhold til intensjon* (Ot.prp.nr.32, 2007-2008) og *bokstav* i Lov (Plan og Bygningsloven - pbl. 2008), dertil *uten iakttagelse* av tiltakets fordeler, *uten* stedsforankret forståelse for arealbruk, *uten iakttagelse* av hensyn tatt i prosjektutforming, dertil *unødig problematiserende* hva angår veitekniske løsninger som er helt vanlig forekommende på Vestlandet, sett under ett: *uten imøtekommenhet*.

Kommunen gjør gjeldende at tiltaket bryter med de formål som gjelder for arealbruk i henhold til Arealdel av Kommuneplanen (KPA 2015-2026), i en grad Kommunen finner ikke muliggjør dispensasjon fra kravet om ny Områdereguleringsplan. Kommunens posisjon synes i hovedsak basert på et sitat fra Ot.prp.nr.32, 2007-2008, side 242, Seksjon 6.19 "Dispensasjon", se "Merknader til § 19-2 Dispensasjonsvedtaket", Andre avsnitt. Avslaget gitt, som henviser til at Lovens vilkår for å kunne dispensere fra Områdereguleringsplankravet ikke er oppfylt, representerer et rettsanvendelsesskjønn som kun kan overprøves av domstolene.

Meland Kommune har altså satt undertegnede i en situasjon der omstøting forutsetter at undertegnede sender en begjæring om omstøting til landets domstoler.

At Kommunen på denne måten de facto abdiserer fra sin rolle som utøvende myndighet: setter seg selv utenfor Forvaltningslovens regel om å vektlegge kommunalt selvstyre, og fratar undertegnede Kommunen som saksbehandler. Dette er overraskende om ikke forstemmende, og antagelig ikke sammenfallende med føringer gitt i Ot.prp.nr.32, 2007-2008.

Kommunen gjør videre en rekkefølgefeil ved, i sin vurdering av muligheten for å dispensere fra Områdereguleringsplankravet, anviser manglende *fordeler* som grunnlag for å avvise dispensasjon. Loven anviser at Kommunens anledning til å vurdere *fordeler* tilhører det loven beskriver som *interesseavveining* som følger *etter* vurdering av hvorvidt formelle vilkår for å dispensere fra Områdereguleringsplankravet, er oppfylt. Undertegnede oppfatter dette som uryddighet i saksbehandling.

Undertegnede vil i forhold til *fordeler* (ref. pbl §19-2) særlig påklage at Kommunen ikke har forstått at tiltaket medfører *næringsmessig* fordeler for anleggsentreprenører i nærområdet, samt for grunneier (GBNR 1/12) der sistnevnte stiller sin grunn til disposisjon for tiltaket.

I den grad Kommunen kan tilkjennes å ha startet *interesseavveining* er ikke næringshensynet som ligger i muligheten for spredt boligbygging i området nord for tiltaket i Kråkhaugen, iaktatt, og derfor heller ikke vektlagt av Kommunen.

Undertegnede vil derfor allerede melde at avslag i saken vil bli påklaget /anket inntil alle ankemuligheter er uttømt, og rett forvaltning er gjeninnført, og en omforent løsning er funnet.

4 - Samfunnsmessige, Planfaglig og Arealdisponeringsmessige "fordeler":

Undertegnede gjør gjeldende at Kommunen ved tiltaket tilkommer følgende Samfunnsmessige (Kat.A), Planfaglig (Kat.B) og Arealdisponeringsmessige (Kat.C) "fordeler":

- Kat.A: Muliggjør tømning av septiktank, ved framkjøring av septiktankbil (ref. maks fall).
- Kat.B: Muliggjør parkering for fritidsbolig på egen tomt, ref. krav i pbl §11-7, Pnt. 2.
- Kat.C: Muliggjør overstående uten bruk av areal avsatt til jordbruk, under jordvernensyn.

5 - Modell av veiltaket (1:200)

Tiltaket medfører en veitrase lagt parallelt med og i respekterer for eksisterende historisk bygdesti, samt i trygg avstand til jordkjeller, se Fig.1, der skråning tilhørende veifylling sammenfaller med eksisterende skrånende terreng, sett fra tunet på Austegard referer til Fig.2.



Fig.1: Tilkomsvei til GBNR 1/399 fra eksisterende privatvei på GBNR 1/12.

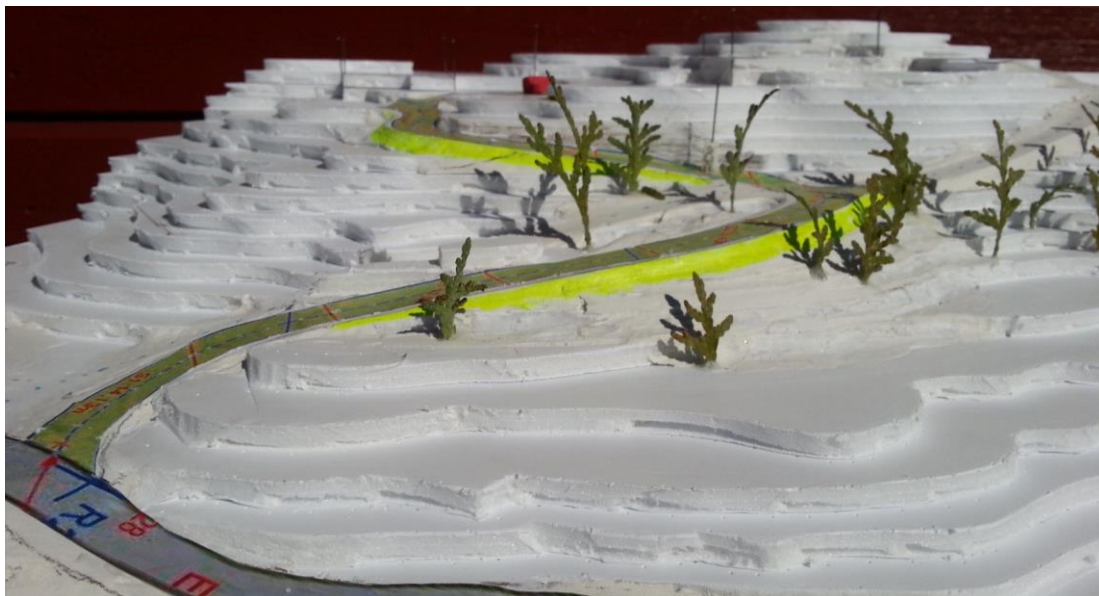


Fig.2: Tilkomsvei - parallell med eksisterende bygdesti. Veifylling vist.

6 - Kommunens posisjon:

Kommunen bedømmer at omfanget av tiltaket er slik at det nødvendiggjøre etablering av ny Områdereguleringsplan. Kommunen gir ikke anledning til dispensasjon fra kravet om Områdereguleringsplan, begrunnet ved at arealbruken må avklares av nye Alver Kommune.

Kommunen frasier seg å ta stilling til arealbruken, og henviser dessuten til at arbeidet med ny Områdereguleringsplan hverken er pågående eller tenkt igangsatt. Kommunen ser heller ikke fordeler som skulle tilsi at det kan gis dispensasjon fra kravet om Områdereguleringsplan. Kommunen frasier seg dermed ansvaret for å ta stilling til arealbruken - pålegges nye Alver Kommune -, *samtidig* som Kommunen sier at fordelene ved arealbruken ikke tilsier at dispensasjon fra kravet om Områdereguleringsplan kan gis. Samtidig som Kommunen frasier seg ansvaret for avklaring av arealbruken sier Kommunen at arealbruken ikke har de fordeler som gir dispensasjon, altså: Kommunen vil ikke selv bidra til å avklare arealbruken, men sier samtidig at arealbruken er uten fordeler.

Kommunen har til nå:

- i. avvist behovet for befarings, men arrangert egen befarings uten undertegnede 40.04.2019.
- ii. avvist undertegnede ønske om et møte, ref. pbl, §21-1 "*Forhåndskonferanse*".
- iii. i avslag sitert selektivt fra Ot.prp.nr.32 (2007-2008), for å begrunne posisjon.
- iv. underkjent dispensasjonssøknad, ref. pbl §19-2 Andre ledd, første setning, basert på et ukvalifisert skjønn.
- v. underkjent fordeler, ref. pbl §19-2 Andre ledd, siste setning basert på en summarisk interesseavveining og uten forståelse av fordeler.
- vi. uten vedtak foreslått saken overført til Alver Kommune under henvisning til nødvendig utarbeidelse av ny områdereguleringsplan. Ref. pbl § 11-9, Første ledd, første setning.
- vii. feilaktig antyder at tiltaket ligger i et båndlagt område, ved å henvise til Pnt.1.2.2 i *Planføresegnar* (KPA 2015-2026), som for område "H810_6" feilaktig henviser til Pnt.4.4 "*Sone for bandlegging*". H810_6 skal vise til Pnt.4.5.
- viii. ikke referert til positive nabovarsel-anmerkninger fra grunneier (GBNR 1/12), og fastboende nabo (GBNR 1/175).
- ix. ikke imøtegått negative nabovarsel-anmerkninger, der nabo (GBNR 1/403) problematiserer nærhet til tiltaket basert på påstand om rett til å disponere 3, - tre - biloppstillingsplasser, hvilket er klart i brudd med krav til parkering gitt i Pnt. 1.6.9, Tab.4 i *Planføresegnar* (KPA 2015-2026): 1, - en - parkeringsplass for bil når området, som tilfelle er, ikke er underlagt Reguleringsplan.

I sum representerer dette en posisjon fra Kommunens side, som er svært lite imøtekomende, "uvennlig" slik undertegnede vurderer, og er uten videre grunnlaget for denne anken.

7 - Argumentasjon og imøtegåelse:

7.1 - Regulerende bestemmelser

Regulerende bestemmelser, relevante for vurdering av tiltakssøknad, er følgende - listet med fallende presedens fra I til III:

- I. Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan og Bygningsloven - pbl, 2008) *
- II. Kommuneplanens Arealdel 2015-2026 (26.08.2015) og *Planføresegnar* (09.11.2016).
- III. Reguleringsplan for Flatøy Sør-Aust (15.10.1997), (PlanID 125619971015) **

(*): Ref. LOV-2008-06-27-71

(**): Ref. *Planføresegnar*, se Kap. 1.1, Tabell 1 viser til at Kommuneplanens Arealdel (II), tilsidesetter og går foran denne reguleringsplanen.

Tiltaket berører GBNR 1/12 (grunneier på Austegard), GBNR 1/175 (fastboende nabo), GBNR 1/403 (nabo fritidsbolig), og GBNR 1/399 (undertegnede), alle beliggende i samme LNF området, på Flatøy Aust, der Kommuneplanens arealdel dessuten viser "Gjennomføring soner", referer til pbl §11-8, "Hensynsoner", Pnt. e) referer til *H810_2* og *H810_6*:

H810_2: Flatøy, se Fig.3:

"Det skal utarbeidas ein heilskapleg områdereguleringsplan på Flatøy i høve til infrastruktur, kollektivterminal, innfartsparkering og utviding av areal til næringsverksemd."

H810_6: Flatøy aust, se Fig.3:

"Det skal utarbeidas ein heilskapleg områdereguleringsplan på austsida av E39 på Flatøy."

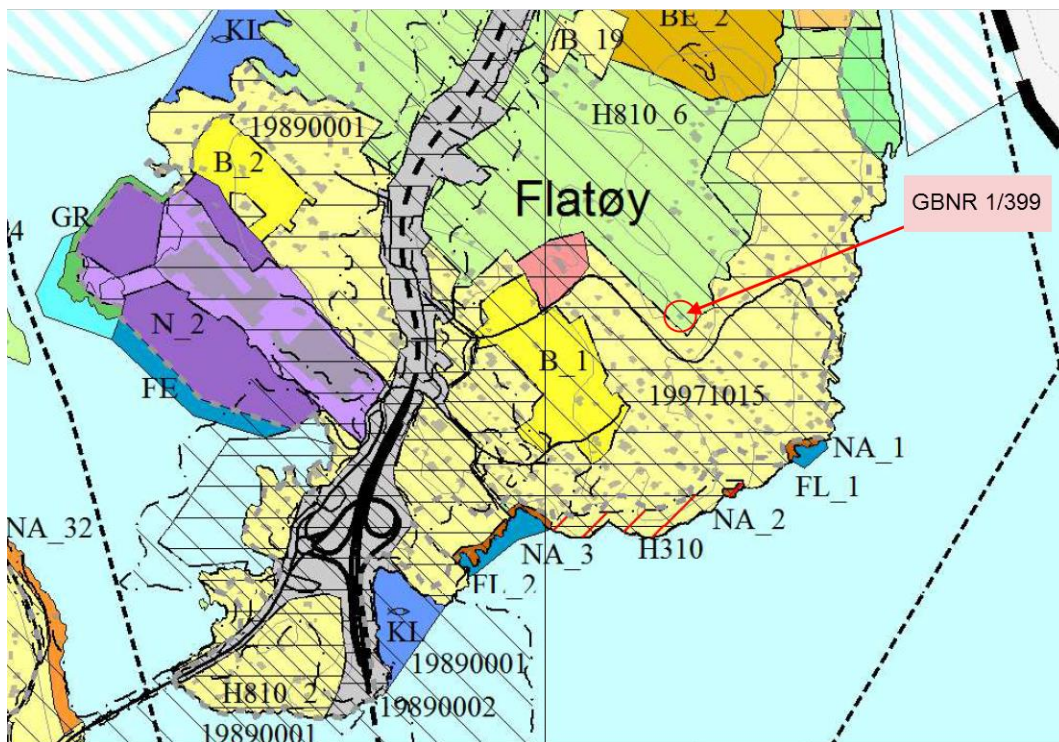


Fig.3 Utsnitt fra Kommuneplanens Arealdel - KPA 2015-2026 (2015).

7.2 - Dispensasjon - vilkår og vurdering:

I sin vurdering av hvorvidt tiltaket medfører at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, ref. Plan og Bygningsloven (2008), pbl § 19-2, Andre ledd, første setning, velger Kommunen å vise til en "hovedregel" om at " *endringar i en vedteke arealplan må skje gjennom en planprosess* ". Det kan være grunn til å minne om at undertegnede ved dispensasjonssøknaden *ikke* søker å *endre* vedtatte arealplaner, referer til Ot.prp.nr.32, Sek. 6.19, "Merknader til §19-2 Dispensasjonsvedtak", første avsnitt, siste setning der det står:

"En dispensasjon endrer ikke en plan, men gir tillatelse til å fravike planen for det aktuelle tilfelle søknaden gjelder." (understrekning av IØ).

En dispensasjonssøknad er faktisk en bekreftelse på at en regel aksepteres, men ikke absolutt og uten muligheter til fravikelse. Undertegnede legger til grunn at retten til å søke dispensasjon skal være reell, og at Kommunen ved pålegg gitt i plb 2008, skal ha tilgjengelig hensiktsmessige planer, planverktøy, samt saksbehandlingsprosedyrer, som med faglig integritet og etterrettelighet, og respekt - gjør Kommunen i stand til å saksbehandle dispensasjonssøknader.

Kommunen legger øyensynlig til grunn en påstand om at undertegnede skal anse det som "kurant" å fravike gjeldende planer, idet Kommunen siterer følgende fra til Ot.prp.nr.32, Sek. 6.19, "Merknader til §19-2 Dispensasjonsvedtak", Andre avsnitt:

"Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan."

Heller enn å fremsette beskyldninger om at undertegnede oppviser en nedlatende holdning til "kommunens øverste folkevalgte organ" (ved å søke om dispensasjon), kan det være verdt å legge merke til at sitatet viser til en forutsetning:

"Planene omhandler dessuten konkrete forhold." (understrekning av IØ).

Undertegnede legger til grunn at tiltaket ligger i den delen av LNF-formål belagt område på Flatøy Aust, som:

- ikke er dekket av eksisterende eller påbegynt Reguleringsplan.
- ikke er dekket av eksisterende eller påbegynt Områdereguleringsplan.
- er dekket av KPA 2015-2026 (2015) og *Planføresegnar* (2016), samt Temakart.

I hvilken grad KPA 2015-2026 kan sies å omhandle "konkrete" forhold slik bruken av sitatet fra Kommunens side nok er tenkt, er usikkert. Det som er et faktum er at KPA i planverket har *laveste* detaljeringsgrad og angir for det meste rammer og generelle begrensninger, uten at konkrete forhold er vektlagt, for så vidt som at dette ville være å forskuttere innholdet i mer *konkrete, detaljerte* planer som Områdereguleringsplan og Reguleringsplan.

Undertegnede anser at forståelsen av vilkår og vurdering som kan tillates som grunnlag for dispensasjonsvedtak er følgende, referer til Ot.prp.nr.32, Sek. 6.19, "Merknader til §19-2 Dispensasjonsvedtak", Tredje avsnitt, siste setning:

"Innstramningen er likevel ikke til hinder for at det f.eks dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene." (understrekning av IØ).

Undertegnede gjør gjeldende at tidligere Reguleringsplan for Flatøy Sør-Aust (15.10.1997), (PlanID 125619971015), ikke inneholdt noen løsning hva angår biloppstillingsplass for fritidsboliger 1/12/3 (GBNR 1/399) og 1/12/1 (GBNR 1/403), siden de med minste margin akkurat falt utenfor grensene for denne Reguleringsplanen av 1997. I denne planen ble fritidsboliger i området rundt Skuteskjæret (eneste fritidsboligområde i Reg. Pl.), ref. områdebetegnelse FB1, gitt en egen biloppstillingsplass, se Fig.4 under.

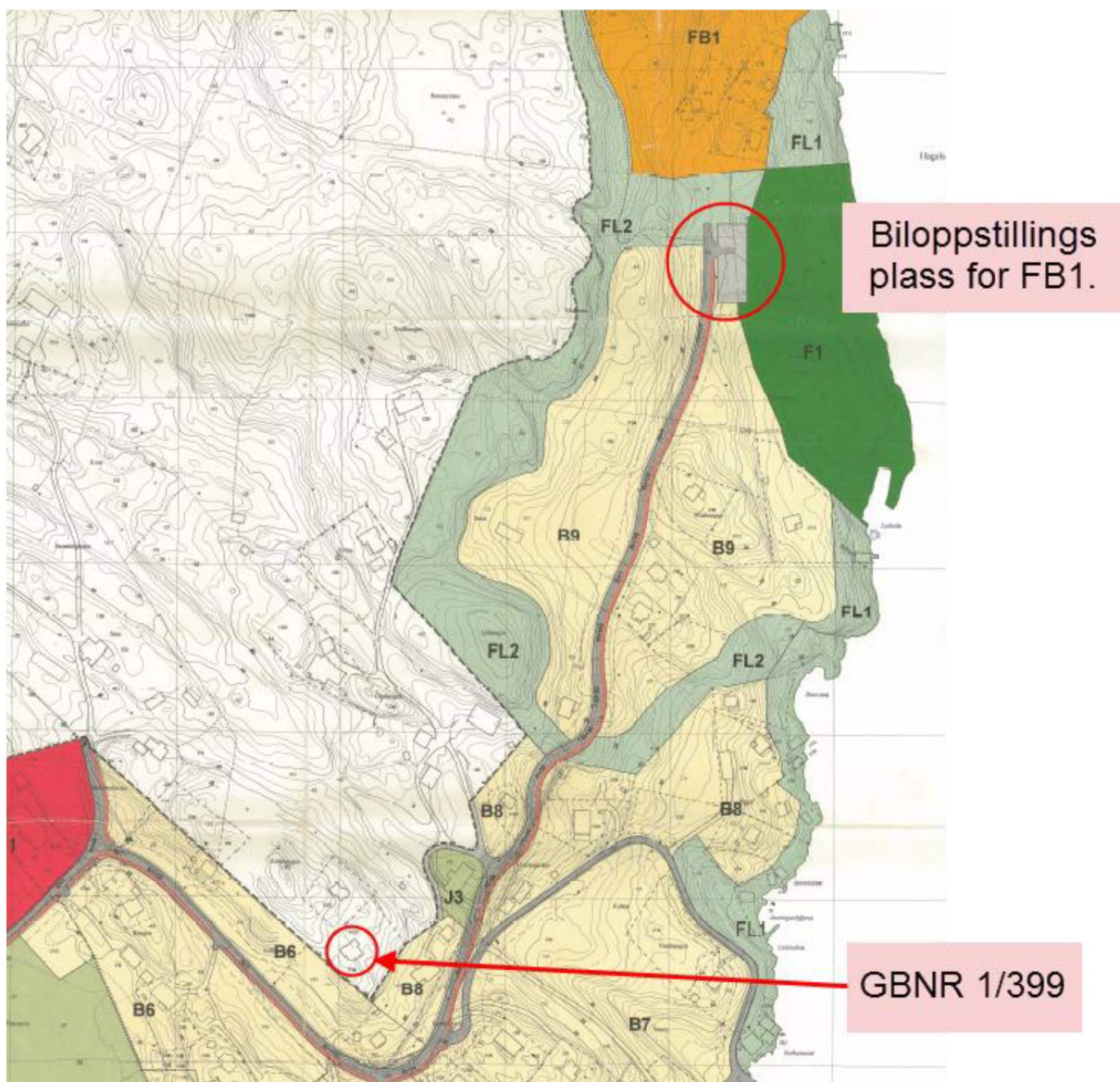


Fig.4 Utsnitt fra Reguleringsplan for Flatøy Sør-Aust (1997)

Undertegnede viser til ytterligere vurdering av hvorvidt vilkåret for dispensasjon fra Plan og Bygningslovens bestemmelser er oppfylt, og viser til pbl av 2008, § 19-2, Andre ledd:

"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres frå eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt."

Slik plb 2008 er formulert på dette punkt forstår undertegnede at det ikke er nok at dispensasjon ikke medfører (1): *vesentlig* tilsidesetting av "*bestemmelser det dispenseres frå*" - altså: KPA 2015-2026 (2015) og *Planføresegnar* (2016), samt Temakart, men dispensasjon skal heller ikke medføre (2): *vesentlig* tilsidesetting av "*lovens formålsbestemmelse*", undertegnede forstår med henvisning til pbl av 2008, § 1-1.

Hvordan en skal forstå hvorvidt *arealformål* blir *vesentlig tilsidesatt* eller ikke, gir ikke pbl av 2008 noen rettleiding for. Hvor grensen går mellom *tilsidesatt* og *ikke tilsidesatt*, er ikke gitt en normativ definisjon.

Ref. Pnt.(1): Kommunen er uklar i sin konkretisering av *hvilke* arealbestemmelser i KPA 2015-2026 (2015) og *Planføresegnar* (2016) samt Temakart, Kommunen anser er *vesentlig tilsidesatt*. Kommunen nøyer seg på dette punktet med å vise til foretrukket plan-prosessuelle grep: at tiltaket skal medføre utarbeidelse av en *ny* Områderegeringsplan. Undertegnede forstår det kan være vanskelig for Kommunen å vise til at *vesentlige* arealformål blir tilsidesatt av veiltaket søkt gjennomført i LNF formål området, når Kommunen er full av frittliggende eneboliger og frittliggende fritidsboliger beliggende i LNF-formål område, der de fleste boliger har adkomstvei frem til boligen. En adkomstvei kan derfor ikke med rimelighet representere en *vesentlig* tilsidesetting av arealformål, siden Kommunen har funnet at spredt utbygging av boliger i LNF område kan aksepteres.

Kommunen argumenterer riktignok for en sammenheng mellom størrelse/omfanget (naturinngrep) av tiltak og hvorvidt gjennomføring representerer tilsidesetting av arealformål i KPA 20015-2026 (2015). Undertegnede forstår at dette er et eksempel på ikke-prinsipiell, kommunal praksis av en type myndighetene vil ha en slutt på, og som foranlediget innskjerping i pbl av 2008, referer til hensiktsmessighet beskrevet i Ot.prp.nr.32. I pbl av 2008, § 1-1 er det derfor innført et *andre, tilleggskrav* om at tilsidesettelse av formål også skal vurderes i forhold til krav i "*lovens formålsbestemmelse*", altså i forhold til formål gitt i selve pbl av 2008, § 1-1.

Ref. Pnt.(2): Kommunen tar seg heller ikke bryet med å konkretisere *hvilke* arealformål i pbl av 2008, Kommunen anser er *vesentlig tilsidesatt*. Kommunen viser riktignok til at tiltaket er "*skjemmande og estetisk lite ønskjeleg*", hvilket skulle tilsi at Kommunen anfører at følgende er å anse som formål tilsidesatt av tiltaket, referer til pbl av 2008, § 1-1, ref. Siste ledd:

"Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltaket. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene." (understrekning av IØ).

Det er vanskelig å forstå at Kommunen mener tiltakets bruk at "*fyllinger langsmed vegen*", og "*skjæringer både med og uten støttemur*", er i strid med "*prinsippet om universell utforming*", og/eller representerer estetisk "*skjemmande*" "*utforming av omgivelsene*", når i virkeligheten dette ofte er konsekvenser av veifremføring på Vestlandet - akseptert og derfor representativ nettopp for "*universell utforming*".

Kommunens vurdering er vanskelig å forstå i og med at Kommunen selv innrømmer at veiltaket er lagt i terreng som karakteriseres med "knauser og skog", samt bekrefter undertegnede påstand om at jordvern hensyn ikke er berørt. Kommunens Temakart viser heller ikke at det på Flatøy Aust finnes spesielt utnyttbar skog, da heller ikke i angjeldende terreng.

Kommunen er derfor godt klar over at hverken jordvern hensyn eller hensynet til drivverdig skog, er "tilsidesatt" ved gjennomføring av tiltaket.

Kommunen er likeledes godt kjent med at utsprengt naturstein fra området, til bygging av murer, er etterspurt, hertil at fjøs og utelåver bygget i samme naturstein er å regne som forskjønnende og under vern av Kommunen. Kommunens vurdering er derfor spesielt vanskelig å forstå; at det som Kommunen regner som forskjønnende, blir "skjemmende" hva angår veiltaket i saken.

Kommunen er altså uklar i sin konkretisering av hvilke arealbestemmelser Kommunen mener er *vesentlig tilsidesatt*, med henvisning til (i): plankart: ref. KPA 2015-2026 (2015), Temakart, og/eller (ii): planbestemmelser: ref. *Planføresegnar* (2016).

Kommunen forlater da også egen argumentasjon for å nekte oppfyllelse av vilkår for dispensasjon (pbl. § 19-2) bygget på vesentlig tilsidesetting av arealformål. Kommunen viser i stedet til at vilkåret for dispensasjon fra kravet om områdereguleringsplan ikke er oppfylt fordi tiltaket medfører en arealbruk som må "avklares" og at uten denne avklaring kan "...ikke administrasjonen sjå at det ligg føre fordelar som talar for at det kan gis dispensasjon frå kravet til områderegulering." (understrekning av IØ).

Kommunen gjør her en feil i forhold til pbl § 19-2, Andre ledd: Loven anviser at Kommunens anledning til å vurdere *fordelar* tilhører det loven beskriver som *interesseavveining*, og at dette følger etter at en vurdering av hvorvidt formelle vilkår for å dispensere fra Områdereguleringsplankravet er oppfylt. Det foreligger fra Kommunen side hverken en ryddig påvisning av: (i): hvilken vesentlig tilsidesetting av arealformål det vises til, ei heller (ii): hvordan en *interesseavveining* er gjennomført.

Uten videre henviser Kommunen til at:

"Opparbeiding av tilkomstveg vil kunne vere til hinder for ein planprosess."

Undertegnede er godt kjent med at Kommunen med henvisning til pbl § 11-6, og særlig pbl § 11-9, kan: "...uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om:", (understrekning av IØ), og videre i.h.t. pbl § 11-9, Første ledd, Pnt. 1:

"1. krav om reguleringsplan for visse arealer eller for visse tiltak, herunder at det skal foreligge områderegulering før detaljregulering kan vedtas." (understrekning av IØ).

Også uten videre henviser Kommunen til at:

"Administrasjonen finn at vurdering og avklaring om arealet skal inngå i ein områderegulering må takast ved neste rullering av kommuneplanen som vert i Alver Kommune."

Så lenge det faktisk ikke foreligger et vedtak i Kommunen om at tiltaket begrunner utarbeidelse av en ny områdereguleringsplan, foreligger ikke forutsetningen for å kunne henviser til Alver Kommune som utøvende myndighet, referer til i.h.t. pbl § 11-9, Første ledd og Pnt. 1.

7.3 - Manglende avløpssystem på Flatøy Aust:

Kommunen har trolig helt andre grunner, enn tiltakets arealbruk, til å anviser behovet for ny områdereguleringsplan for området Flatøy Aust, referer til KPA 2015-2026 (2015), og hensynsone H810_6: "*Sone med krav om felles planløsning for flere eiendommer, herunder med særlig samarbeids- eller eierformer, samt omforming og fornyelse.*"

Det er nemlig godt kjent at mens Kommunen har gjort tilgjengelig kommunalt vann for de deler av Flatøy Aust som i Reguleringsplan for Flatøy Sør-Aust (15.10.1997) er avsatt til boligformål, har Kommunen i liten grad / helt utelatt å gjøre tilgjengelig et kommunalt avløpssystem på Flatøy Aust. To private avløpssystemer m/forgreninger, fører kloakkvann mot kystlinjen på øst-siden: ett fra Austegard og ett som føres frem i dalen mellom Kråkhaugen/Høgdene og Solbærdalen. I tillegg til disse avløpssystemer er det flere enkle avløpssystem fra enkeltstående boliger, der flere av disse i dag står innenfor 100m sonen. Fremføring av vei på Flatøy Aust ble aldri gjennomført som anvist i Reguleringsplan for Flatøy Sør-Aust (15.10.1997), der plandetaljer for nevnte vei var denne reguleringsplanens hovedformål. Trolig ble ikke planlagt vei bygget fordi avkjørsel fra E39 (ved Hagsundet) til vestsiden mot Midtmarka og til østsiden mot området over Skuteskjæret, var objekter for egne reguleringsplaner som hadde inngrep med / avhengighet til nevnte Reguleringsplan av 1997. Forutsigbarheten ble ikke bedret ved at Kommunen tillot bygging av en garasje midt i traseen for fremføring av ny vei i henhold til nevnte Reguleringsplan for Flatøy Sør-Aust av 1997.

Dermed har ikke Kommunen bidratt med utbygging av et kommunalt avløpssystem, og dumpingen av urensset kloakkvann i fjorden har fortsatt, begrenset kun av kapasitet i nevnte private avløpssystem.

Undertegnede er derfor innforstått med at hensynsone H810_6 er, om ikke i sin helhet, så *i hovedsak*, knyttet til behovet for en felles planløsning og utbygging av et system for håndtering av avløps-/kloakkvann på Flatøy Aust. Dette har i området vært et kjent forhold de siste 8-10 år, hvilket har medført at boligbygging har stoppet opp, i påvente av kommunal eller privat utbygging av et avløpssystem.

Undertegnede avviser derfor at veiltaket søkt, en veistubb plassert i Kråkhaugen, et område som knapt er egnet til utbygging av mer enn en enkeltstående bolig (på grunn tilhørende GBNR 1/12 - nord for GBNR 1/403), skulle medføre planmessige utfordringer for Kommunen som overhode kan sammenlignes med, langt mindre aktualisere eller vanskeliggjøre de Kommunale utfordringer som knytter seg til håndtering av avløps-/kloakkvann på Flatøy Aust.

7.4 - Dispensasjon fra Områdereguleringsplankravet:

Det følger av pbl av 2008 at vurdering av hvorvidt vilkårene for å hjemle dispensasjon fra krav om ny områdereguleringsplan er innfridd eller ikke, først og fremst er et statlig kontrollpunkt ment å forhindre at kommunal praksis *vesentlig setter til side* viktige prinsipielle formål og hensyn, lagt i lov og overordnede planer fra myndigheter, der disse prinsipielle formål og hensyn overgår fordels- og interesseavveining. Ansvar for gjennomføring av fordels- og interesseavveining, referer til pbl § 19-2, andre setning, er tillagt Kommunen, i forlengelse av det ansvaret og plikt Kommunen har for å utarbeide planer, samt føringer/regler for implementering av nevnte planer, referer til pbl, Andre del, Sek. IV, Kap.11 "Kommuneplan".

Plan og Bygningsloven av 2008, pbl § 19-2, sammen med merknader gitt i Ot.prp.nr.32, ref. Sek.6.19, synes klart å speile eksempler på uhensiktsmessig kommunal saksbehandlingspraksis, hva angår (i): å hjemle dispensasjon fra krav om ny områdereguleringsplan, og (ii): å gi tillatelse ved fordels- og interesseavveining, og speiler trolig ikke kommunal praksis generelt.

Undertegnede tenker seg at slike eksempler inkluderer: nedbygging av jordbruksareal (ref. "L"), utbygging i strandsonen (ref. "N"), hytte- / veiutbygging i eller nær naturreservat/nasjonalparker (ref. "F") - alle eksempler på det Ot.prp.nr.32, ref. Sek.6.19 velger følgende ordbruk for å beskrive: "...når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke."

Tiltaket søkt gjennomført vil ikke bli et eksempel på utbygging etter dispensasjon (fra LNF formål), som vil etterlate seg et inntrykk av at hensyn ikke er imøtegått og derfor "...fortsatt gjør seg gjeldene med styrke." Tiltaket ligger i sør-østre hjørne av et planareal med LNF-formål, helt inntil vestre grense for et boligregulert område, men utenfor Reguleringsplanen av 1996 for Flatøy Sør-Aust, ref. PlanID 125619971015. Ved sammenligning med KPA 20015 - 2026, er grensene for det sør-østre hjørne av LNF området mot boligregulert området, beholdt uendret fra 1996. Kommuneplanens arealdel fra 2015 viser at LNF området er pålagt et sonekrav, ref. "H810_6 - Flatøy Aust", som er et varsel om at områdereguleringsplan "...skal utarbeidas..". Kommunen melder at slik områdereguleringsplan ("..på austsida av E39 på Flatøy."), vanligvis med det formål å: "...ivareta verneomsyn eller for å legge til rette og setje rammer for videre planlegging.", ikke er under utarbeidelse av Kommunen.

Det er derfor vanskelig å tenke seg, all den tid en slik plan hverken eksisterer eller er bekreftet av Kommunen under utvikling, at dispensasjon fra kravet om ny områdereguleringsplan vil medføre at: "...hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke."

7.5 - Boliger v.s. Fritidsboliger - pbl av 2008:

Undertegnede ønsker å imøtegå Kommunens påstand om at Plan og Bygningsloven av 2008, inneholder regler der en skiller mellom *boliger* og *fritidsboliger*. Følgende referanser er funnet:

- pbl § 11-7, *Arealformål i kommuneplanens arealdel, Arealformål, Pnt.1, Pnt.5b).*
- pbl § 11-9, *Generelle bestemmelser til kommunalplanens arealdel, Pnt.5.*
- pbl § 11-11, *Bestemmelser til arealformål etter §11-7, nr. 5 og 6, Pnt.2.*
- pbl § 12-5, *Arealformål i Reguleringsplan, Pnt.1 og Pnt.5.*
- pbl § 12-7, *Bestemmelser i Reguleringsplan, Pnt.5.*
- pbl § 16-10, *Erstatningstomt, midlertidig husrom.*
- pbl § 17-3, *Avtalens innhold, Andre ledd.*
- pbl § 18-1, *Krav til opparbeidelse av veg og hovedledning for vann og avløpsvann, F. ledd, a)*
- pbl § 18-11, *Refusjonsdebitor, Panterett, Andre ledd.*
- pbl § 20-1, *Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene, Pnt. g).*
- pbl § 23-8, *Forskrifter om ansvarsrett, Andre ledd:*
- pbl § 30-2, *Byggverk og virksomhet som kan medføre fare eller særlig ulempe, Første ledd.*
- pbl § 31-6, *Bruksendring og riving av bolig, Første ledd Pnt. a), b), c) og d), All ledd..*

Det er ikke funnet at pbl av 2008 anviser egne lovbestemmelser for *fastboende* med "bolig", sammenlignet med *fritidsboende* med "fritidsbolig", *hva angår anledningen til å søke gjennomføring av tiltaket saken gjelder*, slik Kommunen hevder.

7.6 - Normativ vurdering - Dispensasjon etter pbl. §19-2

Kommunen anviser hverken med henvisning til: eksempel fra egen kommune, eksempel fra annen kommune, standarder eller andre normative referanser, hvordan kommunen kommer frem til at tiltaket i saken representerer en vesentlig tilsidesetting av "..hensynene i lovens formålsbestemmelse..", referer til pbl. §19-2, Andre ledd, første setning.

Det er fristende å referere til følgende link til en møteinnkalling for et kommuneutvalgsmøte i Rollag Kommune, der Saksnr.12,15,19, 20 samt 22, viser argumentasjon fra kommunens administrasjon hva angår vurderinger rundt Disposisjon etter pbl. §19-2, Andre ledd.

<https://docplayer.me/7227040-Moteinnkalling-rollag-kommune-utvalg-naering-miljo-ressurs-motested-moterom-4-rollag-kommunehus-dato-26-08-2014-tidspunkt-18-00.html>

Undertegnede mener det i Saksnr. 22 er av spesiell interesse å iakttå hva som fra administrasjonen i Rollag Kommune anses å være et "*for stort inngrep i området*", referer til:

"Bygging av veg over 70 m bredt myrdrag avsatt til LNF og innenfor 15 m. bred buffersone mot villreinkorridor fjernes fra planen da det anses å være for stort inngrep i området."

Her regnes som kvalifiserende for hva en forstår som tiltakshindrende, to forhold:

(i): inngrep i karakteristisk natur (*myrdrag*), og (ii): nærhet til beskyttet fauna (*villreinkorridor*).

Tiltaket søkt innebærer ikke tiltakshindrende forhold, hverken tilsvarende eller noe i nærheten av dette, se under Fig.6 som viser hvordan veitrase er parallell med eksisterende byggesti, og veifylling er tenkt beplantet med terreng-typisk beplantning.



Fig.6: Tilkomsvei - veifylling i skogkledd terreng, beplantet som eksisterende terreng.

7.7 - Undertegnede s posisjon:

Sammenfattet, forstår undertegnede at:

Kommunen anser at arealbruken for tiltaket, "omfanget", ikke er forenelig med kommuneplanen sin arealdel (KPA 2015-2026), at tiltaket representerer en vesentlig tilside setting av arealformålet, og at tiltaket derfor er mer omfattende enn det som kan aksepteres gjennomført basert på en dispensasjon etter pbl. §19-2, Andre ledd, første setning. Kommunen avviser altså i en første argumentasjon, som med grunnlag i "omfanget", avviser anledningen til å søke dispensasjon, og avviser dermed undertegnede s søknad om dispensasjon.

Kommunen legger dessuten til grunn en andre argumentasjon, som med grunnlag i at tiltaket medfører "behov for en ny områdereguleringsplan", avviser undertegnede s anledning til å søke gjennomføring av tiltaket, og igjen avviser undertegnede s søknad om dispensasjon.

Forhastet, uten forbehold om misforståelser, uten å gjøre rede for fordels- og interesse-avveining, avviser Kommunen at tiltaket medfører samfunnsmessige, planmessige eller arealdisponeringsmessige "fordeler".

Løsrevet, uten referanser og trolig "fundert på synsing", avviser Kommunen dessuten at tiltaket er estetisk "skjemmende".

Undertegnede s posisjon hva angår Kommunens første argumentasjon, er at Kommunen trolig misforstår Lovens intensjon (pbl.) når kontrollpunktet som ligger i pbl. §19-2, Andre ledd, første setning, er tatt i bruk som grunnlag for avvisning all den tid LNF-arealområdet på Flatøy Aust allerede inneholder lignende veitiltak, slik at prinsipiell motstand fra Kommunens side, synes umulig å forsvare.

Undertegnede s posisjon hva angår Kommunens andre argumentasjon, er at Kommunen trolig ikke kan vise til behovet for en ny Områdereguleringsplan uten at det er gjort et vedtak om dette, referer til pbl. §11-9, Første ledd, første setning, samt Pnt. 1 som omhandler Kommunens mulighet til, ved behov, å vedta "...at det skal foreligge områderegulering før detaljregulering kan vedtas." Undertegnede fastholder at hensynsone H810_6, vedtatt som del av KPA 2017-2026 (2017), er et tilstrekkelig og formålstjenlig plankrav som gjør Kommunens henvisning til nødvendigheten av ny Områdereguleringsplan unødvendig, med mindre Kommunen mener at hensynsone H810_6 ikke er tydelig nok forklart i nevnte KPA (2017) / Planføresegner (2016). Kommunens har selv ikke startet prosessen med innrullering av ny Områdereguleringsplan, selv om det er åpenbart at situasjonen med manglende utbygning av avløpssystem med tilhørende fritt utslipp av kloakkvann i fjorden, har pågått i årevis, knapt miljømessig bærekraftig. For undertegnede synes derfor motstanden mot tiltaket å være uten proporsjonalitet.

Undertegnede mener Kommunen er uryddig i sin samlede argumentasjon idet denne favner alt fra prinsipielle motstand, via formell motstand, til påstander om manglende fordeler og synspunkter på estetisk utforming.

Undertegnede merket seg med undring at Kommunen i sitt avslag ikke finner anledning til å referere hverken til grunneier (GBNR 1/12 - eier av grunn berørt i hovedsak), eller fastboende (GBNR 1/175 - nabo i øst direkte berørt av Tiltaket), der ingen av disse har kommet med anmerkninger etter nabovarsel.

Hverken Fylkesmann i Vestlandet eller Hordaland fylkeskommune, eller Statens Vegvesen, har kommet med anmerkninger til veiltaket.

Kommunens administrasjon er altså alene om å anse at tiltaket er mer omfattende enn det som kan aksepteres, at det medfører "store terrenginngrep", at: *"I denne saka inneber opparbeiding av tilkomstveg eit stort terrenginngrep som administrasjonen vurderer er skjemmende og estetisk lite ønskjeleg."*

Det er fristende å referere til følgende link, som inneholder eksempel på det som er en uttalelse fra Statens Vegvesen som tør være typisk for "hytte veier" der saksbehandler i vegvesenet kommenterer avstand til "historisk vei", skjæringer og fyllinger, samt bekrefter stigning $\leq 12\%$ er akseptabelt:

<https://docplayer.me/52901890-Statens-vegvesen-mulige-loysingar-for-hytteadkomst-til-fritidseigedomar-ved-fillestolen.html>

Det er derfor grunn til å tro at det fra administrasjonens side, Meland Kommune, foreligger vesentlige misforståelser, og derfor behov for avklaringer.

Håper at anken blir tatt til følge og at det blir anledning til å sende en ny dispensasjonssøknad.

Med Vennlig Hilsen

Siv. Ing. Inge Østergaard
Sign.

Mette Liv Bøckmann Østergaard
Sign.

Post Adresse:
Østliveien 32, 1389 Heggedal.
Mob. tlf: +47 90702295
e-mail: inge@ingeoest.com

Mottatt: Dato: _____, Sign: _____

Vedlegg 1: (side 17- og 18/18, dette dokument)

Fig.7: Privat tilkomstvei til GBNR1/399 - trase vist i Plan

Fig.8: Privat tilkomstvei til GBNR1/399 - trase påtegnet KPA 2017-2026, kart.

Vedlegg 2: (Modell - bilder i utvalg, eget dokument), 8 sider:

Fig.9: Avkjørsel fra eksisterende vei (grå) til GBNR 1/175. Avstand til parkering på låvebro.

Fig.10: Veitrase parallelt m/eksisterende bygdesti opp til GBNR 1/403. Avstand til jordkjeller: 5m

Fig.11: Nordsiden av fylling på GBNR 1/12, sett fra nordsiden av låve/fjøs.

Fig.12: Nordsiden av fylling på GBNR 1/12, sett fra tunet på Austegard. Skogsbeplantet fylling.

Fig.13: Utsikt fra vest. Fylling på GBNR 1/12 tegner ikke ny silhuett mot øst. Låvebro til venstre.

Fig.14: Utsikt fra øst. Fylling på GBNR 1/12 tegner ikke ny silhuett mot nord. Låvebro til høyre.

Fig.15: Oppstillingsplass for bil på GBNR 1/399. Hytte tun på GBNR 1/403 ligger 2m høyere.

Fig.16: Grunn tilhørende GBNR 1/403 (mann i skala), og skjøring på GBNR 1/399.

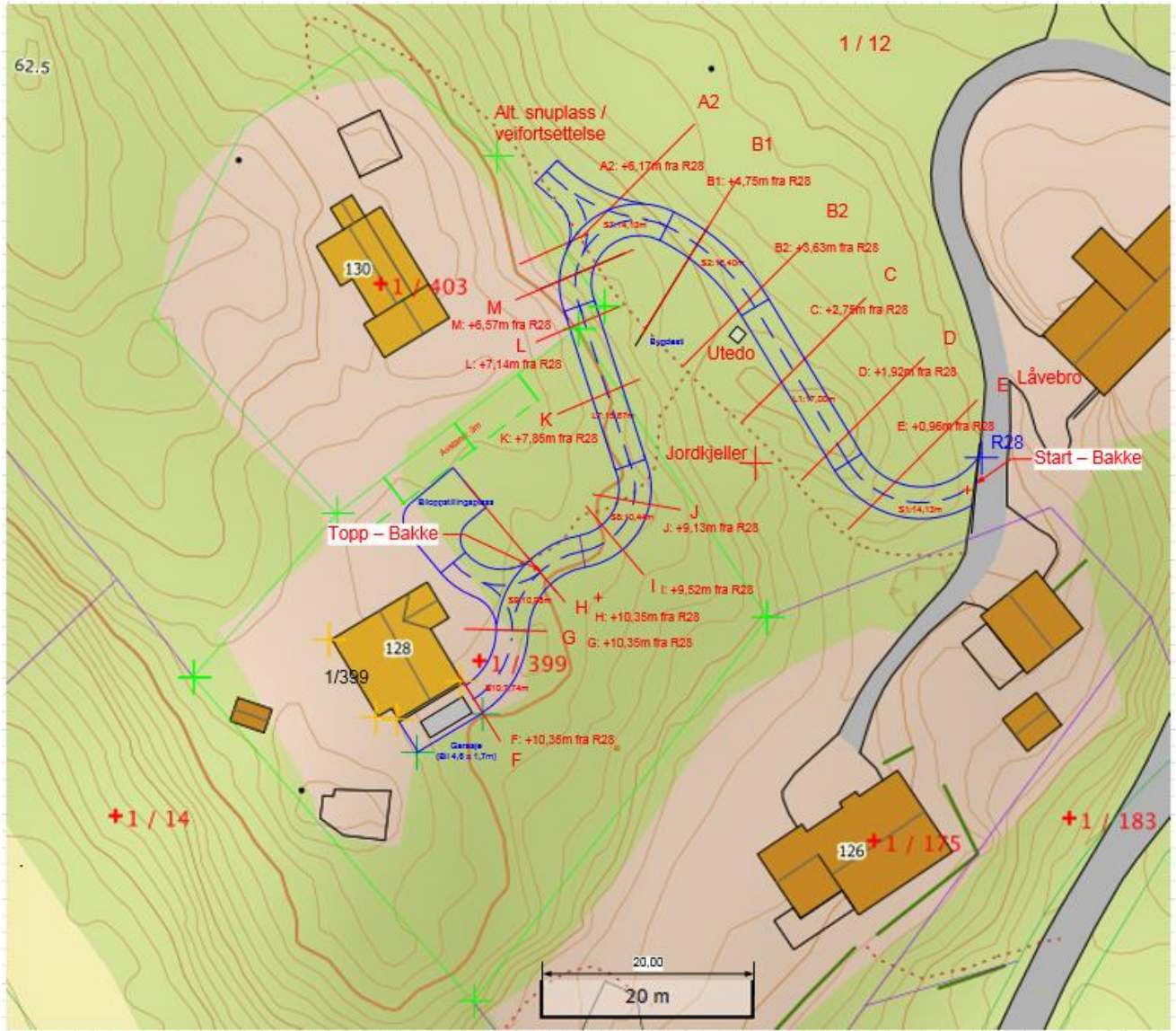


Fig.7: Privat tilkomstvei til GBNR1/399 - trase vist i Plan

