

Til:
Meland kommune
Postboks 79
5918 Frekhaug

Fra
Harald Wiig Andersen og Kari Erikstein
Grønlandsvegen 23
5918 Frekhaug

Saksnr. 19/777

Klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon for deling av grunneiendom, (gbnr.23/129), gjeld saksnr. 19/777.

Kommunen har avslått søknaden vår, og vi ønsker med dette å klage på avslaget i sin helhet. Dersom administrasjonen ikke tar klagen til følge, ønsker vi at den blir politisk behandlet.

Innledning:

Vi har lenge hatt ett ønske om å dele av tomten vår på Frekhaug. Allerede i 2010 sendte vi brev til kommunen for å sjekke mulighetene. Vi fikk også den gangen beskjed om at tomtedeling ville kreve reguleringsendring.

I 2010 mottok vi et høringsframlegg (Områderegulering for Frekhaug. Planprogram med konsekvensutgreiing). Vi sendte da et brev til kommunen ved Kjell Rutledal. Her bad vi om at vår intensjon om å dele tomten vår ble tatt med i arbeidet med planen. (se vedlegg 1).

Vi ønsker bare å vise i innledningen av denne klagen, at dette er ikke noen ny tanke, men er noe som for oss er vell gjennomtenkt. Vi vet vi skal klare å bygge en fin eiendom med en bolig tilpasset terrenget og boligene rundt.

Grunn for klage på vedtaket:

Vi mener at avslaget vi har fått, er gitt på manglende eller feil grunnlag. Vi vil derfor forsøke å gi informasjon slik at dere ser at det vil være en klar fordel, og ikke en ulempe å gi oss dispensasjon til deling av tomten.

Fortetning:

Selv om reguleringsplanen ikke legger opp til fortetting, men frittliggende småhus i dette området, mener vi at så lenge et hus og en ny tomt vil kunne tilpasses slik at det glir inn på en fin måte og kan ansees som et frittliggende småhus, bør kommunen ta hensyn til at fortetting er i tråd med den nasjonale arealpolitikken.

Fordelen med fortetting er at beboere i det nye huset vil ha nærhet til sentrum, og beboerne vil være i gangavstand til allerede eksisterende skole, butikker, kollektivtransport og andre servicetilbud.

Utbyggingen vil etter vår mening også være i samsvar med områdetets kvalitet og karakter.

Utbygging av den nye tomten:

Vi mener at det på denne tomten kan byggjes et hus som er terrengtillpasset. Vi ønsker å unngå fyllinger og skjæringer i størst mulig grad, og vi vil velge en hustype som passer til tomten.

Vi ønsker å bygge et hus som ikke vil være skjemmende på noen måte for de omkringliggende hus. Vi vil også minne kommunen om at alle naboene har skrevet under på nabovarsel, og det er *ingen* innsigelser fra noen av våre naboer.

Vi mener at kommunen sitt avslag, blant annet med begrunnelse i at tomten ligger i en bratt skråning, som er ubebyggelig, ikke stemmer. Det er bygget mange boliger i skråninger som dette, uten at det er regnet som uegnet. Også på Frekhaug er det bygget mange fine hus på skrå tomter. Her kan vi kort nevne bebyggelsen i Torvvegen som eksempel.

Kommunen skriv i sitt vedtak:

«Ein må anta at ein ny bustad vil bli bygd, ligg i ein bratt skråning som kommunen rekna som ueigna til bolig» (ref. adm. vedtak s. 3-4).

Vi meiner at kommunen her tar feil, og at tomten er egnet til utbygging.

Vedlagt ligger en skisse over tomten med høydekurver (se vedlegg 2).

I dette vedlegget har vi vist at der vei og biloppstillingsplass kun går over 2 høydekoter, og huset (som er plassert minst 4 meter fra alle grenser), går over max 4 høydekoter.

Igjen vil vi nevne hus i Torvvegen her på Frekhaug som går over mange flere høydekoter. F.eks Torvvegen 28 som har 8 høydekoter der huset er bygget.

Vi vet at det er vanskelig å få et godt visuelt inntrykk av tomten dersom kommunen har vært tilstede, og sett tomten fra Holtermandsvegen. Her er mye kratt, trær og busker som gjør at det er vanskelig å få et godt inntrykk av hvor stor plassen egentlig er.

Vi har fått lånt en drone, og tatt bilder ovenfra slik at kommunen bedre skal kunne se at det er god plass til å få en flott eiendom med hus her (se vedlegg 3).

Vedlagt følger en tegning på en type hus som kunne ha passet inn med noen tilpassinger (se vedlegg 4).

Vi ber om forståelse for at vi på nåværende tidspunkt ikke ønsker å engasjere arkitekt og landskaps- arkitekt, da det er et stort økonomisk løft å ta, før vi vet om vi får tillatelse til å skille ut tomten.

Dersom vi får tillatelse, vil vi ved hjelp av arkitekt få tegnet et hus som vil passe perfekt for tomten.

Huset som byggjes skal jo også godkjennes av kommunen, der utforming, estetikk og plassering skal godkjennes før vi får lov å bygge.

Kommunen skriver i sitt vedtak: «Ein bustad på det omsøkte arealet vil saman med bygningane på tilgrensande tomter stå tett, og tiltaka går på kostnad av kvalitet på uteoppholdsareal, lys og luftforhold» (ref. adm. vedtak s. 4).

«Ein bustad på det omsøkte arealet vil saman med bygningane på tilgrensande tomter stå tett»

Vi må anta at kommunen her tenker på vår egen eiendom og eiendommen til Thomas Hagewick (Gn/Bn 23/83).

Ingen av disse 2 husene vil komme nærmere enn 8 meter fra nytt tiltenkt hus.

Thomas Hagewick (Gn/Bn 23/83) sitt hus ligger minimum 10,5 meter fra der vi kan bygge.

Da det blir minst 8 meter mellom husene, mener vi at denne påstanden ikke medfører riktighet. (Vi vil også her bemerke at Thomas Hagewick (Gn/Bn 23/83), har sendt inn nabovarsel med ingenting å bemerke til tomtedelingen vår)

Vi vil også be om at kommunen her ser på likhetsprinsippet (se også kapittel lengre nede i denne klagen) i sine påstander om at «bygningane på tilgrensande tomter stå tett». **I følge www.nordhordlandskart.no/1256 finner vi hus i Grønlandsfeltet som står tettere enn det er lagt opp til i vår tomtedeling.**

Dette gjelder f.eks: Grønlandsvegen 10 – Grønlandsvegen 8b (5,4 meter). Andre hus har akkurat 8 meter mellom husene. På vår nye tomt er det mer enn 8 meter..

Kommunen har også nevnt at «Den frådelt eiendommen vil ha ein veldig smal innkjørsel, og ein evt.framtidig garage vil være bunden til denne plasseringa» (ref. adm. vedtak s. 4). Dersom vi legger til grunn kommunene egne plantegninger, vil eiendommen være minimum 4 meter bred der eiendommen starter ved fortauet.

Dersom det ikke regnes med det planlagte fortauet vil allikevel innkjørsel mot vei bli 4 meter da vi har fått lov å lage vei over Gn/Bn 23/83.

Vi mener derfor at innkjørsel på 4 meter er mer enn brei nok.

Når det gjelder plassering av evt. fremtidig garage, vil vi selvfølgelig rette oss etter gjeldene regler om plassering. Det er også mulig at fremtidig garage kommer i sokkeletasjen i huset.

Uteoppholdsareal:

Den nye tomten vil være mellom 750-800 kvm. Huset vil få en grunnflate på ca. 80-100 kvm. Huset vil ligge godt innenfor 25% utnyttelsesgrad, som er grensen i Grønlandsfeltet.

Resten av tomten vil med skånsom arealplanlegging gi rikelig med uteopphaldareal.

Tomten kan fint planeres med terrasse og flate uteplasser i flere nivå. Vi vil sammen med landskapsarkitekt og arkitekt vise dette når vi en dag søker om byggetillatelse.

Vi vil også bemerke at tomten har sin lengste grense (64 meter) mot Gn/Bn 23/413, som i kommuneplanen er satt av til LNF område. Dette er da et tilgrensende stort friområde man fritt kan bruke.

Lys og luftforhold:

Kommunen mener at en evt. ny bolig vil komme så tett på andre bygg at det vil gå på bekostning av lys og luftforhold.

Vi viste i forrige kapittel at dette ikke er tilfellet, og at boligene ikke kommer nærmere hverandre enn minimum 8 meter. Vi mener på dette grunnlag, at heller ikke denne påstanden om lys og luftforhold, medfører riktighet.

Tomten har gode solforhold. Det er sol fra morgen til sen kveld. Den er ikke støyutsatt. Vi kan ikke forstå at luftforholdene kan være dårligere på den tomten enn andre tomter i feltet og ellers i nærheten.

Dispensasjon knyttet til arealformål fortau.

Når det gjelder dispensasjon knyttet til arealformål fortau, ber vi om at det blir tatt hensyn til fordelene beskrevet over i forbindelse med å få en ny bolig i dette området.

Vår intensjon har aldri vært å være til hinder for et eventuelt fremtidig fortau, vi ønsker kun å få mulighet til å krysse det med 1-2 biler 2-3 ganger daglig.

I tillegg vil vi tilføye at selv om reguleringsplanen er forholdsvis ny, vil det etter vår mening være lite realistisk med utbygging av et fortau på denne veien. Denne delen av Holtermandsvegen er privat vei. Dagens eiere er, etter vår erfaring, lite interessert i å ha folk gående, (har satt opp skilt «Ingen gjennomgang»), og kommunen må derfor trolig gå til ekspropriasjon for å få mulighet til å bygge dette fortauet.

I tillegg til dette viser dagens situasjon at barn som skal til skolen, Fossemyra, m.m, *ikke* bruker traseen der fortauet er tegnet inn på planen. Gående og syklende bruker sykkelstien mellom huset vårt og Nordhordland fhs, når de skal til skolen, sentrum, kollektiv transport eller Fossemyra. På den veien er det gode lysforhold hele året, lite trafikk og trygg vei.

Vi vil også poengtere at om det kommer et fortau, vil det fra vår side være snakk om 1-2 biler som må passere fortauet 2-3 ganger pr dag. Dette er en ubetydelig mengde trafikk, som på ingen vil være til hinder for trygg ferdsel på fortauet.

Vi ber også her om at kommunen ser til praksis andre steder det er fortau i kommunen.

Vedlagt ligger et lite kartutsnitt fra Mjåtveitmarka (**Vedlegg nr 5**). Her bor det sikkert over 500 personer, mest småbarnsfamilier. I enden av veien ligger også en av de største barnehagene i kommunen.

I dette kartutsnittet har jeg merket av mint 6 avkjørsler der biler må krysse fortauet. I realiteten er det flere enn 6 utkjørsler da borettslaget ikke har ladning til elbiler på felles parkeringsområde. Dette fører til at beboere lader utenfor egen bolig.

Poenget vårt er at om fortauet engang kommer, vil 1-2 biler som passerer fortauet noen få ganger i døgnet, ikke innebærer noen risiko for gående. Vi regner med at også her kan likhetsprinsippet gjøres gjeldene.

Kommunen skriver i sin avvisning (**avslag side 4**): «Bygningsmynde må respektere valet som var gjort i reguleringsplanen og omsyna bak dette, og ønsker difor ikkje å legge tilrette for noko som kan være til hinder for fremtidig utbygging av fortau».

Vi ønsker igjen å påpeke at vår intensjon har aldri vært å være til hinder for et eventuelt fremtidig fortau.

Når den tid kommer at fortauet skal bygges, skal kommunen få alt de trenger fra vår tomt for å bygge et skikkelig fortau. Det eneste vi ønsker er å få lov til å kjøre over det på vei ut og inn av eiendommen. Som sagt, vi snakker kun om 1-2 biler 2-3 ganger pr døgn...

Likhetsprinsippet.

Vi viser til likhetsprinsippet, en ulovfestet forvaltningsrettslig rettsregel som stiller krav om at forvaltningsorganer ikke skal utøve sin skjønnsmessige avgjørelses myndighet på en måte som innebærer usaklig forskjellsbehandling av borgerne.

I sitt vedtak skriver kommunen: «Formålet med å regulere delfeltet BF1 til frittliggjande småhus i samsvar med eksisterande bruk, er for å halde på eksisterande utbygging, karakter og kvalitet i området. Det er ikkje ynskjeleg med fortetting her, og kommunen har difor berre opna opp for små tiltak som tilbygg, bodar og garasjer i samsvar med etablert bruk» (ref. adm. vedtak s. 3).

Vi vet at våre naboer i Grønnlandsvegen 17 (BF1) har fått dispensasjon for deling av eiendommen (GNBN 23/184). Denne eiendommen var i utgangspunktet 1300 kvm, og er nå delt inn i to tomter på 650 kvm.

Vår tomt er 2040 kvm, og tomten som ser tenkt utskilt er 750-800 kvm. Begge blir da langt større enn den delte tomten 23/184.

Etter vår mening har politikerne, ved å vedta deling av 23/184, selv etter 2 avslag hos kommunen, skapt en presedens for at deling innenfor BF1 er mulig. Det vil på grunnlag av denne avgjørelsen være mulig for kommunen å gi oss delingsløyve som vi ønsker oss, uten at saken må gå til politisk avgjørelse.

Avslutning:

Det er ikke noen ny tanke for oss å forsøke å få dele av noe av vår store tomt. Vi ønsker å bruke tomten til oss selv, eller et av våre barn.

Vi ønsker virkelig å lage en flott ny eiendom, og vi ber derfor kommunen om å se på dette en gang til.

Dersom vi får fradele, vil vi selvfølgelig sette oss ned med dere for å finne det beste huset for denne tomten. Vi ønsker selvfølgelig at både hus og eiendom skal bli slik at feltets karakter og kvalitet på ingen måte forringes.

Frekhaug 28 april 2019

Kari Erikstein og Harald Wiig Andersen