



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Laila Pedersen Kaland, 5557 2373

Vår dato
01.12.2014
Dykkar dato
10.11.2014

Vår referanse
2014/13548 421.4
Dykkar referanse
14/1160

Meland kommune
Postboks 79
5906 Frekhaug

Meland - gnr 23 bnr 1 mfl - reguleringsplan Elvaåsen

Me viser til oversending frå Meland kommune mottatt her 10.11.2014.

Vedtak

Fylkesmannen stadfestar Meland kommunestyre sitt vedtak av 25.09.2013 i sak 063/2013.

Bakgrunn for saka

Me legg til grunn at partane er kjende med saksdokumenta, og dei faktiske tilhøva i saka. Me vil likevel kort nemna følgjande frå den tidlegare handsaminga av saka:

Kommunestyret i Meland kommune godkjende i møte den 25.09.2013, sak 063/13, reguleringsplan for Elvaåsen.

Vedtaket vart påklaga av Stine og Kristoffer Frekhaug Bransdal (gnr 23 bnr 520), Åse Frekhaug Thorsen (gnr 23 bnr 80) og Knut Henrik Børhaug (gnr 23 bnr 86) i eit felles klageskriv. I klagen heiter det m.a. at bygningane i BK19 og BK20 vil med høgde på 9m raga 12m over bnr 520, 8m over bnr 80 og 4m over bnr 86. Det vil få store negative konsekvensar for deira eigedomar. All kveldssol vil forsvinna frå Elvavegen nr 18 og 20, samt all utsikt mot sør frå bnr 80. Klagarane er skeptisk til at ein skal få bygge opp terrenget som i dag ligg på kote 29.

Klagen vart handsama av kommunestyret i møte 15.10.2014, KS-sak 61/2014, som ikkje tok klagen til følge. Saka vart deretter sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagehandsaming.

Fylkesmannen si vurdering av saka:

Forvaltningslova gjeld for Fylkesmannen si handsaming av saka. Det følgjer av rundskriva T-8/86 og T-2/09 frå Miljøverndepartementet at Fylkesmannen som klageinstans kan prøve alle sider av vedtaket som er påklaga. Det følgjer likevel av forvaltningslova (fvl) § 34 andre ledd at Fylkesmannen som klageinstans skal ta omsyn til det kommunale sjølvstyret ved prøvinga av det frie skjøn.

Reguleringsplanen for Elvaåsen legg til rette for bygging av bustader med tilhøyrande tekniske anlegg.

I denne saka ligg det lenger ikkje føre motsegn frå offentlege faginstansar mot reguleringsplanen slik denne er vedteken i kommunestyret. Vilkåra for at kommunen kan eigengodkjenna planen er difor til stades, jf plan- og bygningslova 2008 (pbl) § 12-12, jf § 12-13 og § 5-4.

Ved utarbeiding av ein reguleringsplan vil motstridande omsyn ofte gjera seg gjeldande. Vurderinga av kva eit område skal nyttast til er i utgangspunktet underlagt planmyndigheitene sitt frie skjøn. Spørsmålet er då om dei vurderingane som ligg til grunn for reguleringsføremål og reguleringsføresenger har vore tilstrekkeleg grundige og byggjer på lovlege reguleringsmessige omsyn.

Reguleringsplanen for bustadfeltet er i samsvar med arealdelen av kommuneplanen, der arealet er sett av til bustadformål, og utbygginga er såleis også i samsvar med planmyndigheitene si planlagde og ønska utvikling for området.

Fylkesmannen viser til kommunen si vurdering av klagen og har ikkje vesentlege merknader til den vurderinga:

Administrasjonen ser at det kan verte uheldig for klagarar sine eigedommar å få nye bygningar ruvande inntil 12 høgdemeter over eksisterande bygningar, og ser også at utsikt og soltilhøve kan bli påverka. Desse eigedommane vil likevel etter administrasjonen si vurdering, ha tilfredsstillande lystilhøve og utsikt etter dei krav som lova set, jf. byggt teknisk forskrift kap. 13.

Administrasjonen meiner det vil vere urimeleg og lite gunstig å krevje at planlagde bygningar skal plasserast lågare på grunnplanet enn kote + 30/31 som er planlagt i dag. Dette fordi høgdeplassering av nye bygningar m.a. avheng av høgdeplassering for tilkomstvegen, og denne er i området planlagt på omlag kote +34. For å få til ei brukbar stigning på tilkomsten til BK19 og BK20, så er ein avhengig av å tilpasse terrenget litt, og i dette tilfellet så inneber det å fylle litt på desse tomtene.

Plan- og bygningslova (pbl) med forskrifter har i dag stort fokus på tilgjengeleg tilkomst til nye eigedommar, og kommunen lyt i så stor grad som mogeleg, leggje til rette for gode stigningstilhøve. I pbl § 1-1 heiter det at prinsippet om universell utforming skal ivaretakast i planlegginga og krava til det enkelte byggetiltak. I Byggt teknisk forskrift kap. 8 heiter det vidare at tiltak skal ha tilfredsstillande kjøretilkomst tilpassa tiltaket sin funksjon, og at gangtilkomst frå kjørbær veg og parkering til inngangsparti, i utgangspunktet skal vere trinnfri og ikkje ha større stigning enn 1:20.

Kommunen lyt ivareta krava i pbl om å sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak, og prinsippet om universell utforming skal ivaretakast i planlegginga og krava til det enkelte byggetiltak. Administrasjonen meiner at å ivareta tilfredsstillande tilkomst veg tyngre enn ulempene med redusert utsikt og soltilhøve i denne saka, og meiner såleis at høgdeplassering av nye bygningar på BK19 og BK20 bør vere om lag som i godkjent reguleringsplan.

Konklusjon:

Fylkesmannen finn, etter ein gjennomgang av saksdokumenta, at reguleringsplanen er

handsama i samsvar med dei krav som plan- og bygningslova set til utarbeiding og vedtaking av reguleringsplanar. Me har heller ikkje merknader til det planfaglege skjønnet som kommunen har utøvd i saka, jf forvaltningslova § 34 andre ledd.

Klagen vert etter dette ikkje tatt til følgje.

Fylkesmannen sitt vedtak er endeleg og kan etter forvaltningslova § 28 tredje ledd ikkje påklagast vidare.

Med helsing

Karen Elin Bakke e.f.
seniorrådgjevar

Laila Pedersen Kaland
seniorrådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Stine og Kristoffer Frekhaug Brandsdal	Elvavegen 20	5918	FREKHAUG
Åse Frekhaug Thorsen	Elvavegen 18	5918	FREKHAUG