

Meland Kommune
Postboks 79
5906 FREKHAUG

Brakstad 17.11.2015

Saksnr 392/2015

Klage på avslag – søknad om dispensasjon frå arealdel i kommuneplan for frådeling og oppretting av ny grunneigedom til bustadformål på gbnr 9/10 i Meland kommune.

Slik vi kan tolke det er deres avslag begrunnet ut fra følgende vurderinger;

- 1) «Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking av landbruksareal og grøntstruktur, og ellers leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggjast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv».

Vi gjentar her fra søknad: Av vedlagte kart, går det frem at omsøkt areal er «avgrenset» på alle kanter; området grenser til veg på 3 sider, og bolighus på den 4.siden. En fradeling vil derfor ikke medføre en oppdeling av sammenhengende landbruksområde eller en uheldig oppstyking av landbruksareal og grøntstruktur, og vil således ikke ha negative konsekvenser for nåværende eller fremtidig landbruksdrift i området. Gbnr 9/10 er et lite småbruk uten driftsbygning. Deler av Hjertåsfeltet/ Orrhøyen boligfelt som omsøkt område grenser til er tidligere utskilt fra dette bruket (gbnr 9/10). Oppføring av boliger på omsøkt areal vil således også kunne betraktes som en naturlig fortetting av eksisterende boligfelt, noe også kommuneplanlegger Kristin Namdal uttalte i fbm. rullering av ny kommuneplan. Bygging av boliger på dette området vil ikke på noen måte være til skade for noen eller vanskeliggjøre en fremtidig arealbruk i området. Nødvendig infrastruktur er til stedet.

- 2) Både Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen har enten helt eller delvis rådd i frå at det vert gitt dispensasjon i denne saka, og Meland kommune deler i det vesentlegaste Fylkesmannen og vegvesenet sine respektive syn på søknaden.

I sitt brev av 27.08.2015 uttaler Statens vegvesen seg i forhold til byggegrensar langs fylkesvegen og føresegner om støy. I samtale med sakshandsamar Unn Jenny Utne Kvam 16.11.15 orienterte hun om «raud sone» og «gul sone», jfr vedlagt kart fra Statens vegvesen. Som kartet viser omfatter «raud sone» bare et lite område av omsøkt areal. Gul sone utelukker ikke boligbygging, men stiller krav om støyfagleg utgreiing som skal legges til grunn ved behandling av byggesak.

I sitt brev av 12.08.2015 hevder fylkesmannen at en dispensasjon i denne saken vil kunne undergrave kommuneplanen som styringsverktøy, og kan i tillegg skape presedens for lignende saker i fremtiden. Vi viser her til at vi innen høringsfristen for den nye kommuneplanen var i kontakt med kommuneplanlegger i Meland; Kristin Namdal, som uttalte at omsøkt område var en naturlig forlengelse av Hjertåsfeltet/Orrhøyen boligfelt, men som ut fra tidsperspektiv valgte å ikke ta omsøkt område med i denne rulleringen.

«Lova si heimel til å dispensere frå arealplanar- som alternativ til ny planprosess- er meint som ein tryggleiksventil, typisk der tilhøva har endra seg eller dersom det har oppstått ein ny situasjon som det ikkje vart teke tilstrekkelig omsyn til under planprosessen»

. Når arbeidet med ny kommuneplan startet var omsøkt område dekket med skog. Med god starthjelp fra orkanen «Nina» ble skogen tatt ned før opprinnelig planlagt. Vi mener at lovens «tryggleiksventil» typisk kommer til anvendelse her ut fra at tilhøva har endret seg etter at arbeidet med ny kommuneplan var startet. Vi har vanskelig for å se at dette kan skape presedens.

Håper på en rask behandling av vår klage, og vi stiller gjerne opp på synfaring dersom det skulle være ønskelig. For evt spørsmål, ta gjerne kontakt på telefonnr 41844218. evt på mail; arne@melandbyggevare.no.

Med vennlig hilsen



Meland Bolig AS

v/Arne Rossnes etter fullmakt fra hjemmelshaver Einar Buarøy.