

Meland kommune
Plan - Utbygging - Kommunalteknikk
Postboks 79
5906 Frekhaug

Stein Olav Sagstad
Drageneset 43
5918 Frekhaug

26.2.2014

**KLAGE PÅ AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRÅDELING AV PARSELL I
DRAGENESET/MOLDEKLEIV, GNR 27 BNR 2.**

Historikk:

Eg har i søknad stempla motteke av Meland kommune 6.desember 2013 søkt om dispensasjon for oppretting av ny matrikkeleinging (deling) på gnr. 27 bnr.2 Moldekleiv. Dispensasjonssøknaden (14/353 - 14/1139) gjeld deling i LNF-områda i kommuneplanen sin arealdel.

Administrativt vedtak. Saksnr: 02/2014 Avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av parsell på Drageneset/Moldekleiv, gnr 27 bnr 2, motteke 8.2.14.

Regulert: Uregulert

Kommuneplan: LNF område

Eg meiner for det første at det har skjedd feil i sakshandsaminga.

I følgje Meland kommune si nettside¹ skal "administrasjonen sende dispensasjonssøknaden på høyring før administrasjonen tek stilling til søknaden." Eg kan ikkje sjå at dette har skjedd. Vidare meiner eg at søknaden er handsama av feil mynde. Meland kommune har utelukkande delegert mynde til å avgjere dispensasjonssøknadar som gjeld "mindre ting som er fastsett i ein reguleringsplan". Då denne saka gjeld eit særskild høve ettersom frådeling har vore godkjend før og område ikkje er omfatta av ein reguleringsplan, meiner eg saka fell utanfor kommunen si mynde og følgjeleg skal handsamast av Utval for drift og

¹ <http://www.meland.kommune.no/dispensasjon.5348002-304946.html> pkt c

utvikling (UDU)². Eg kan ikkje sjå at saka har vore handsama i det politiske utvalet slik Meland kommune sine reglar for sakshandsaming slår fast at ho skal.

På grunnlag av dette meiner eg det har skjedd fleire feil i sakshandsaminga og at søknaden følgjeleg må handsamast på nytt i samsvar med dei gjeldande reglar for sakshandsaminga.

Eg meiner for det andre at det er utvist feil skjønn ved vurderinga av dei ulike omsyna som skal leggjast vekt på ved i den konkrete vurderinga etter Pbl §19-2 .

Etter Pbl §19-2 andre ledd kan ein ikkje gje dispensasjon "dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt" . At omsyna må verta "vesentlig tilsidesatt" viser at det er ein høg terskel for å nekte dispensasjon på dette grunnlaget.

Eg kan ikkje sjå at nokre av føremåla med lova blir sett vesentleg ved den aktuelle dispensasjonen. Eg ynskjer óg å framheva at prinsippet om universell utforming er tatt inn i føremålsføresegna³. Dispensasjon i samsvar med søknaden vil gjere det mogeleg å byggje ein bustad i samsvar med krava til universell utforming. Dispensasjon vil såleis vera positivt i høve til ivaretaking av dette omsynet.

Søknaden gjeld dispensasjon frå LNF-område i arealplanen for kommunen. I avslaget frå kommunen heiter det at "Eit hovudformål er å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, naturområde eller friluftsområde, og å hindre oppstykking/fragmentering" og viser til at utbyggjing i hovudsak skal skje i planlagde område der infrastruktur og heilskaplege løysingar vert ivareteke. For å underbyggja dette viser eg til gjeldande kommuneplan.

I den gjeldande kommuneplanen 2005-2017, står det at "Kommunen har gjennom forrige kommuneplan hatt som prinsipp at ein skal kunna tillate at inntil 30 % av all bustadbygging skjer som spreidd bustadbygging. Dette prinsippet vil verta vidareført i denne planperioden"⁴. Dette viser at det lenge har vore ei målsetjing at ein vesentleg del av bustadbyggjinga skal vere spreidd.

² <http://www.meland.kommune.no/dispensasjon.5348002-304946.html> pkt d

³ pbl § 1-1 5. ledd

⁴ KOMMUNEPLAN – langsiktig del med handlingsprogram 2005 – 2017 s 13

I den konkrete vurderinga konkluderer kommunen med at "eigedomen vert ikkje vurdert som ein ressurs for landbruket." og at dispensasjonssøknaden "ikkje inneber tiltak som har negativ verknad på natur-, kulturmiljø-, friluftsliv eller landskap." Dispensasjon er såleis ikkje i strid med føremåla bak LNF-område.

Kommunen viser óg til kommuneplanen der det går fram at utbyggjing i hovudsak skal skje i planlagde område. At ein i hovudsak ynskjer slik utbyggjing er ikkje til hinder for dispensasjon.

Vidare må "fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering" jf §19-2 andre ledd. I vurderinga skal ein leggje "særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet" jf §19-2 tredje ledd. I Ot.prp. 32 (2007-2008) s 242 blir det framheva at "Formålet er at dispensasjoner ikke må innebære løsninger til nevneverdig skade for slike hensyn". At skaden må vere "nevneverdig" inneber at det er ein viss terskel for når ein kan nekte dispensasjon. Ein viss negativ innverknad må difor akseptast.

I grunngjevinga gitt i avslaget vert det vist til at tiltaket ligg i eit område som har tilgjenge via fylkesvegen Ådlandsvegen. Det er lite ynskjeleg med auka trafikk på denne vegen før det er lagt til rette for gang- og sykkelveg og før krysset på Fossesjøen er utbetra. Ei opprusting av vegen på austsida av øya frå Krossnessundet bru til Moldekleiv er høgt prioritert i Nordhordlandspakken og er med i Handlingsprogram 2013–2017 som er eit vedlegg til Regional transportplan Hordaland 2013–2024. Videre står det i Reguleringsplanen for fylkesveg 245 Fosse - Moldekleiv, Meland kommune der planen skal sikra areal til utviding av fylkesveg 245 og kommunal veg mellom Fosse og Moldekleiv, til tovegs køyrebane med fortau langs fylkesvegen.

Ettersom dette berre er ein einskild tomt vil eg søkja om midlertidig dispensasjon for ferdsel til og frå eigedomen til vegen er utbetra. Jf §19-3.

Vidare er avslaget grunngjeve med manglande infrastruktur og plan for tomteområdet. Kommunen skriv sjølv: "Det vart gjeve løyve til frådelling av 5,5 da skogsmark med føremål bustadbyggjing. Den tomta som det vart søkt om no er eit nytt areal i høve det som vart gjeve da. Sjølv om det i området finst ein del frådelt tomter som er nytta til byggjing, meiner administrasjonen, det ikkje bør gjevast løyve til frådelling av nye tomter. Dette av omsyn til infrastruktur og manglande plan for området."

I samband med tomtegrensene, er desse berre indikative, då det i trå med søknaden berre skal innteiknast forslag til grenser, og at dei eksakte grensene vert sett i etterkant. Store delar av tomta overlappar området som tidlegare vart frådelt. Dei endelege grensene treng såleis ikkje avvike frå dette området. I høve til manglande infrastruktur og plan for området visast det til at det tidlegare har vore gjeve løyve til frådeling av 5,5 da med føremål bustadbyggjing og at tomta ligg i eit område med bustader og hytter på tidlegare frådelt parsellar, som har lagt eit godt grunnlag for infrastrukturen i området. Av omsyn til tilkomst grensar heile langsida av tomta til Dragenesveien, og ei avkøyring kan leggjast normalt på vegen i eit ope og oversikteleg parti. Vassforsyning er planlagd frå privat borehol, medan avlaup kan koblast på eit felles kontaktpunkt mindre enn 50m frå tomta. Manglande infrastruktur og plan for området kan derfor i liten grad nyttast som argument mot dispensasjonen.

I framlegget til ny kommuneplan er det opna opp for eit framtidig område med spreidd busetnad (område 54) som tangerer tomtearealet det er søkt dispensasjon for.⁵ Tiltaket det er søkt dispensasjon for er såleis i samsvar med dei planar som er for nærliggjande område. Eg kan difor ikkje sjå at dispensasjonen vil vere i strid med dei overordna planar og ynskjer som er lagt for området.

Avslaget er òg grunngjeve med omsynet til landbruk, natur og friluftsliv: "Men sjølv om landbruket er av underordna verdi i dette området og på denne eigendommen, er området førebels ikkje vurdert for bustadbyggjing"(...) Det er omsynet til landbruk, natur og friluft som veg tyngt i dette området enn så lenge". At området ikkje førebels er vurdert til utbygging gjer det naudsynt med dispensasjon, men er ikkje i seg sjølv avgjerande for om ein skal tillate tiltaket, då det i fylgje Pbl §19-2 skal skje ei konkret vurdering.

I avslaget står òg følgjande: "Det er såleis ikkje grunnlag for å nekte deling etter jordlova §12, av omsyn til vern av jordressursane eller landbruksdrifta. (...) I høve til den intensjonen og føremåla som naturmangfald er meint til å ta i vare, ser ikkje administrasjonen at desse vert skada eller sett til side ved gjennomføring av det omsøkte området." Omsynet til landbruk og natur er i høve til kommunen sin eigen vurdering, teke hand om.

Kommunen viser vidare til at "dispensasjon som omsøkt vil kunne setje til side rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging". Eg kan ikkje sjå at dette vil skje. Som nemnd over er området regulert som LNF-område no og har frå før spreidd busetnad.

⁵ Jf konsekvensutredninger for kommuneplanens arealdel Meland Kommune, vedlegg 2 til FS 19

Tiltaket er såleis i samsvar med den bruk området har i dag. Tomta vil ha ei slik plassering at ho ikkje legg vesentlege avgrensingar for den vidare utnyttinga av området. Samstundes er det, jf ovanfor, opna for framtidig område med spreidd busetnad i tett nærleik til området det blir søkt dispensasjon for. Dette viser at dispensasjon vil vere i samsvar med planlagt områdeutvikling og ikkje til hinder for ei heilskapleg løysing.

Kommunen framhevar at "etablering av bustadområde bør skje etter planprosessar og ikkje dispensasjonar". Dette er eit grunnleggjande og anerkjent prinsipp. Her er det derimot ikkje tale om etablering av eit bustadområde, men eit einskild bygg i eit allereie etablert bustadområde. Dispensasjon vil såleis ikkje vera til hinder for å nå desse målsetjingane for bustadplanleggjing. I høve til kommunen sitt prinsipp, som det tidlegare er referert til, om å tillata inntil 30% spreidd bustadbyggjing, kan eg heller ikkje sjå motstrid mellom politiske retningslinjer for bustadbyggjing i Meland og dispensasjonen.

Oppsummeringsvis ynskjer eg å påpeike følgjande:

- Eit av hovedargumenta til Meland kommune, at det ikkje er ynskjeleg med auka trafikk på fylkesvegen. Vegen er planlagt utbetra, og eg meiner at dette ikkje kan vektleggast dersom eg får innvilga ein midlertidig dispensasjon til veggen er utbetra.
- Infrastrukturen er så langt eg kan sjå tilstrekkeleg for byggjing av bustad.
- Matrikkeldelinga vil ikkje vera i konflikt med landbruk, natur og friluftslivinteresser.
- Tiltaket vil i liten grad gje presidents for andre liknande saker ettersom ho viser til eit samrøystande vedtak gjeven før LNF område vart innført på staden.
- Tiltaket er i samsvar med eksisterande bruk av området og framtidige planar.
- Tiltaket er ikkje til hinder for heilskapleg utvikling av bustadområde i kommunen.
- Tiltaket er ikkje i strid med statlege eller regionale retningslinjer for arealplanlegging då tiltaket gjeld ein einskild bustad i eit område med allereie spreidd busetnad.
- Tiltaket har ikkje nokon negative konsekvenser for kringliggjande bustader.
- Ved å utvida kan ein oppnå universell utforming.

På bakgrunn av dette meiner eg fordelane med å gje dispensasjon til tiltaket er klart større enn ulempene.

Venleg helsing

Stein - Olav Sagstad.

Stein Olav Sagstad