

Meland kommune

Avdeling for plan, utbygging og kommunalteknikk

Rådhuset

5918 Frekhaug

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for bygging av generasjonsbolig / kårhus på gnr 24 bnr 7 i Meland.

Oversendelse av nabovarsel og kommentarer til brev fra Statens vegvesen og Hordaland fylkeskommune.

Viser til epost fra juridisk rådgiver Tore Johan Erstad med oversendelse av brev fra Statens Vegvesen og Hordaland fylkeskommune der de frarår dispensasjon, samt opplysninger om at nabovarsel må sendes inn før søknaden kan behandles i kommunen.

Nabovarsel

Vi har sendt ut nabovarsel fra de aktuelle naboeiendommene. Varsling ble gjort på epost og svarene fra naboene ble også gitt på epost.

Vi vedlegger varslingsposten med vedlegg, samt svarene fra naboene.

Alle naboer har skriftlig bekreftet at de har mottatt varslingen og noen har i tillegg kommentert at dette var et godt tiltak som de ønsker velkommen, og ønsker oss lykke til med søknadsprosessen og byggingen av kårbolig. Vi har også hatt møte med de nærmeste naboene som alle er positive til tiltaket.

Brev fra Fylkesmannen i Hordaland (FiH)

Fylkesmannen i Hordaland har gitt utale til vår søknad om dispensasjon fra LNF formålet i brev til Meland kommune den 20.4.2017, der de frarår dispensasjon.

Vi ønsker å kommentere fylkesmannens begrunnelse punkt for punkt:

1. *Kommunen må prioritere allerede regulerte områder som bl. annet ligger tett opp til omsøkte eiendom. Nye boliger må plasseres der.*

Kommentar: På det nevnte avsatte nye boligområdet har vi fått opplyst at det vil bli rekkefølgekrav i forhold til gang og sykkelsti fra Fossemyra mot Frekhaug Senter. Tidspunktet for oppjusteringen av denne veistrekningen er det ingen som kan fortelle oss. Det arbeides med en løsning innenfor Nordhordlandspakken, men der er det ikke satt av penger til å ferdigstille prosjektet. Vi kan derfor regne med at en løsning på veiproblemet kommer så sent at det ikke vil være en løsning for oss. Dersom ny bolig ikke står ferdig innen en 3-5 års periode, blir det neppe aktuelt for oss å bygge i det

hele. Dette skyldes selvsagt vår alder og at det er i den fase vi og vår datter/svigersønn nå er i, at vi kan ha gjensidig glede av å planlegge, utvikle og drive eiendommen sammen, som storfamilie, og danne grunnlag for at også generasjonen etter oss kan gjøre det samme.

Det er noe helt annet å kunne ta ansvar for en eiendom man eier, bor på og driver i felleskap, eller om man bor på og eier hver sin eiendom. Vi forstår derfor ikke fylkesmannens argumentasjon på dette punktet.

Vi mener videre at Fylkesmannen er uvitende om de stedlige forholdene når han så sterkt fokuserer på at dette er et LNF område. Når det gjelder Landbruk har det aktuelle arealet ingen verdi hverken i dag eller i fremtiden pga plassering og topografi. Som Naturområde har arealet knapt nok, eller bare delvis, verdi som hage for dem som bor på gården, og ingen verdi for allmennheten. Som Friluftsområde har det heller ingen verdi, i og med arealet i dag er en del av et hageanlegg, inneklemt mellom boliger på alle sider. Pr i dag er området delvis et vedlikeholdsproblem for Landbrukseieendommen og helt uten nytteverdi.

2. Omsøkt bolig ligger svært nær dagens våningshus

Kommentar: I vår søknad har vi brukt en del energi på å beskrive hvorfor den nye boligen er plassert nettopp slik det fremgår av situasjonsplanen. Det ser ikke ut til at fylkesmannen har lest våre argumenter for denne plasseringen. Vår og våre rådgiveres konklusjon er at dette er den mest optimale plassering den nye boligen kan ha i forhold til eksisterende våningshus, særlig med tanke på å hindre ulemper for driften av gården/eiendommen. Vi kan ikke se at våre argumenter overhode er hensyntatt, noe en befaring helt klart vil kunne bekrefte.

Vi gjentar at den nye boligens plassering ikke vil ha noen dokumenterbare driftsmessige ulemper for gården, samt at boligen er plassert 8 m fra eksisterende våningshus, noe som er helt i tråd med generelle retningslinjer for bygging i boligfelt og som derfor ikke er et argument i denne sammenheng.

3. Boligens størrelse

Kommentar: Vi har valgt å kalle den nye boligen sammen med eksisterende våningshus en generasjonsbolig, men i praksis er dette to selvstendig boliger, slik det fremgår av situasjonsplanen. Vi har valgt å knytte eksisterende våningshus sammen med det nye kårhuset med en felles vinterhage/drivhus, noe vi mener kan bli en fin kvalitet både aktivitetmessig og sosialt for både eksisterende våningshus og det nye kårhuset. Er dette et problem, kan vi selvsagt kutte ut vinterhagen, og da er dette utvilsomt to selvstendige boenheter som ikke overskrider noen arealgrenser.

Brev fra Statens Vegvesen (SVV)

Statens Vegvesen har gitt utale til vår søknad om dispensasjon fra LNF formålet i brev til Meland kommune den 27.4.2017 og frarår dispensasjon.

Vi ønsker med dette å kommentere fylkesmannens begrunnelse punkt for punkt:

1. Planstatus

Kommentar: SVV har valgt å se på dispensasjonen som en ordinær bolig-sak. Ut fra gårdens størrelse er dette etter gjeldende regler selvsagt rett. Vi vil i midlertid legge til at en av grunnene for at neste generasjon ønsker å bosette seg på gården, er mulighetene for å få til en alternativ drift på gården innen overnatting /servering/kurs/konferanser. Planene her er på et meget tidlig stadium, men vi vil om kort tid fremme en søknad om nettopp slik drift. Vi never i den forbindelse at vi allerede har fått avsatt areal for serveringssted på gården og vi ønsker også å fremme søknad om ombygging av eksisterende uthus til overnattingsformål/gardsturisme og kurs/konferanser. For neste generasjon er det helt vesentlig at de har en forutsigbarhet nå, om de kan få overta og bo på gården, og om vi som familie kan utvikle dette i felleskap.

2. Trafikale forhold

Kommentar: Vi er alle kjente med at trafikkforholdene på FV 244 er problematiske og at veien bør oppjusteres med fortau, selv om det finnes gode forhold for gående i umiddelbar nærhet om man benytte gangvegen over Bustølen, som de aller fleste gjør. Problemet er at man velger å kjøre barna til skolen i stedet for å la dem benytte eksisterende gangveg. Det samme gjelder biltrafikken til Meland Aktiv.

Vi finner det imidlertid helt urimelig at vi som har bodd i området i generasjoner, lenge før det ble bygget skoler og idrettsanlegg, skal måtte lide for at det offentlige ikke har villet prioritere oppgradering av denne veien. At det ikke er stilt tilsvarende krav i forbindelse med utvidelsen av Sagstad skole som nå pågår, samt utvidelsen av Meland Aktiv som er under regulering, virker helt merkelig, særlig tatt i betraktning at vi i sin tid vederlagsfritt gav grunnareal til idrettsanlegget og tilhørende veigrunn til nødvendig omlegging av Fosseskarvegen.

Når det er sagt ønsker vi begge disse nye prosjektene velkommen, men vi opplever forskjellbehandlingen urettferdig og provoserende.

3. Negative virkninger av en dispensasjon

Kommentar: Vi vil opplyse at nåværende bolighus i sin tid ble bygget og godkjent som en generasjonsbolig. Det er allerede i dag to selvstendige boenheter i boligen.

Av ulike årsaker ble ikke generasjonsleiligheten tatt i bruk som bolig, da forrige generasjon valgte å bo i egen bolig som ble utskilt fra gården med eget bruksnummer, (som del av arveoppgjør) da vi overtok gården. Dessverre er den nå solgt ut av familien.

Generasjonsleiligheten i eksisterende våningshus har imidlertid i alle år fungert som kontor for undertegnades selskap. Vi vil hevde at det ikke vil bli økt trafikk til boligen ut over det

som tidligere er godkjent. I dag er det betydelig trafikk til kontoret, både varelevering og besøkende. Dette vil opphøre når den nye kår-boligen tas i bruk.

Etter vår vurdering kan eksisterende generasjonsleilighet tas i bruk som bolig når som helst uten at det søkes om dette, men leiligheten er på kun 60 m2 og dekker ikke det behovet vi i dag har for generasjonsbolig.

Det vi i realiteten søker om, er at generasjonsboligen flyttes over i et nytt kårhus istedenfor i samme bolig. Vi kan derfor ikke se at det vil medføre økt trafikk til gården («forverra trafikktilhøve») som følge av at generasjonsdelen i eksisterende bolig flyttes over i en ny kårbolig.

Når det gjelder «samfunnsmessige tilhøve» blir altså ikke disse forverret ved å gi dispensasjon, men tilsvarende som i dag.

Vi vil også hevde at når det gjelder «samfunnsansvar» har vår familie bidratt betydelig (ref. Meland Aktiv og Fosseskarvegen) og at vi som privatpersoner bør kunne stole på at det er likebehandling i forhold til veispørsmålet mellom private og offentlige når forholdene og forutsetningene ellers er identiske.

Til sist vil vi vise til at det for mindre enn 5 år siden ble gitt dispensasjon på å skille ut boligtomt på vårt bruk (Sagstadvegen 63). Også dette var del av et arveoppgjør. Forutsetningene var da de samme som nå, bortsett fra at det i ettertid er foretatt utvidelse av Sagstad skule og Meland Aktiv, samt at vi primært ikke ønsker å skille ut kårhuset i et eget bruksnummer, nettopp for å hindre at «kårhus» senere selges ut fra gården.

Vi vil med dette fastholde vår søknad og ser ikke at hverken SVV eller FiH har kommet opp med argumenter som skulle tilsi at søknaden bør avvises.

Fordelen med å godkjenne søknaden oversiger langt ulempene både for oss som søkere og våre naboer, samt at det ikke vil ha negative virkninger for samfunnet generelt.

Velger administrasjonen likevel å frarå søknaden, ber vi om at den blir behandlet politisk, ut fra de nye reglene om at lokaldemokratiet skal ha større makt i slike saker enn Fylkesmannen.

Langeland 03/08-2017



Frank Rune Dale

Tiltakshaver / Hjemmelshaver gnr 24, bnr 7

Vedlegg:

1. E-post melding med nabovarsel og tilhørende vedlegg
2. E-post svar fra samtlige varslede naboer