

Meland kommune
Avdeling for plan, utbygging og kommunalteknikk

Alversund 03.03.2014

**Klage på vedtak gitt ved;
«AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BRUKSENDRING FRÅ
FRITIDSBUSTAD TIL HEILÅRSBUSTAD PÅ FLØKSAND, GNR.5/BNR.34.»**

ArkivsakID : 2013001021
Arkivnr. : GBNR-5/34, N-518

Vi viser til søknad om dispensasjon (registrert motteke hjå Meland kommune den 11.09.2013), med påfølgande avslag på søknad, datert 06.01.2014.

Saka gjeld ønskje om bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad for eigedom på Fløksand med gnr.5 / Bnr.34. Eigar av eigedomen er Baard Johannessen og Ane Bysheim. Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS bistår tiltakshavar i søknadsprosessen.

I samband med bruksendringa, vart det søkt om dispensasjon frå:

1. Plan og bygningslova §1-8 «*Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*»
2. Føresegn til kommuneplanen om område sett av til LNF-føremål: «*I denne sona skal det til vanleg ikkje gjevast løyve til arbeid og tiltak som nemnd i lova sin §§84 og 93*»

Avslag på søknad

Meland kommune sitt avslag på dispensasjonssøknaden er i hovudsak basert på følgjande moment (oppsummert):

- Kommunen skal vera restriktiv ved vurdering av dispensasjonssøknader i forhold til arbeid og tiltak innanfor LNF-område / 100 meter beltet langs med sjø.
- Den aktuelle eigedommen ligg i eit område med fritidsbustader, og ein ønskjer ikkje at etablering av bustader skal skje ved dispensasjonspraksis for bruksendringar som sett til side planomsyn. Ein ønskjer å basera bustad-utviklinga i kommunen på planprosessar, der ein også tek omsyn til «ytre faktorar» i eit større perspektiv.
- Uttale frå Statens Vegvesen, der dei vurderer at etablering av fleire bustader i dette området vil vere i strid med rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging.
- Eit positivt vedtak i denne saka vil kunne få presedensverknader for andre fritidseigedommar – ikkje berre i nærområdet, men også andre stader i kommunen.

Kommentar til avslag på søknad

Kommunen sin konklusjon vurderer at fordelane for å gi dispensasjon ikkje er klårt større enn ulempene, og legg særlig vekt på faren for presedens ved dispensasjon og dårleg tilkomst til eigedommen.

Det er i utgangspunktet vanskelig å sei seg ueinig i kommunen si faglige vurdering av søknaden. Samstundes meiner vi at det frå søkar si side er gode argument for at kommunen, til tross for overordna regelverk, har grunnlag for å kunna fatta eit positivt vedtak i denne saka.

Når det gjeld sjølve omsynet til at eigedommen ligg i LNF-område, og innanfor 100 meter beltet langs med sjø, meiner vi at denne saka ikkje påverkar *intensjonane* ved lovgivinga i negativ forstand.

Eigedommen ligg ca. 70 meter frå strandlina, med to vesentlege barrierar i form av FV 564 og ei 25 meter høg fjellskjering mellom eigedom og sjø. Bruksendringa er, slik vi ser det, ikkje i strid med omsyn til natur-, kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre allmenne interesser sjølv om eigedommen ligg innanfor LNF-område / 100 meter beltet langs med sjø. Det er ikkje særskilte registrerte naturverdiar på staden, og eigedommen vert ikkje vurdert som ressurs for landbruket.

Administrasjonen vurderer heller ikkje at bruksendringa vil medføre ei avgjerande auke i privatiseringa av eigedommen. Legg ein dette til grunn, vil ein kunne sei at første del av dispensasjon etter Pbl §19-2 («*hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt*»), etter vår meining synest oppfylt ved at bruksendringa ikkje sett til side sjølve intensjonane i lovgivnaden.



Biletet viser eigedommen sett frå nedsida av hovudvegen.

I forhold til at fordelane ved ei dispensasjon skal vere større enn ulempene, kan det vere vanskelig å sjå dei faglege, positive effektane ved dette i eit større perspektiv. Vi vil her understreke søkar si tilknytning til eigedommen (sjå vedlagt brev), og deira ønske om å gi borna sine eit trygt og godt oppvekstmiljø på Fløksand. Det vert her vist til vedlagt brev frå gardbrukar og eigar av gnr.5/bnr.3, samt brev frå Fløksand Grendalag, der dei imøteser fleire faste naboar i nærområdet i forhold til eigen trivsel og liv i grenda generelt. Vi vil også gjenta at busetjingsmønsteret på Fløksand er variert, med rikt innslag av både fritidsbustadar, fastbuande, gardsbruk og grøne areal. Dersom ein ser på området langs gamlevegen ved Fløksand Kai, vil ein finne gode døme på område der fastbuande og fritidsbustader fungerer godt ilag. Her har det også dei siste åra vore fleire positive vedtak i forhold til bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad.

Med dette er vi inne på problemstillinga med presedensverknad som følgje av eit positivt vedtak på bruksendringa. Vi skjønar godt at kommunen i hovudsak ønskjer ei styrt bustad-utvikling via planprosessar, heller enn at utviklinga skjer ved dispensasjonspraksis. Når det er sagt vil ein kommune alltid oppleve situasjonar der gjeldande plan anten ikkje er fullstendig dekkjande, eller har svake punkt der søknad om dispensasjon for fornuftige tiltak er på sin plass. Eit godt planverk vil heilt klart redusera behovet for dispensasjonar, men vil aldri klara å fjerna dette heilt. Uansett vil kvar søknad om dispensasjon måtte handsamast særskilt. Med dette meiner vi at kommunen til ein viss grad har verkemiddel til å styre presedensverknader, sjølv. Ingen saker er heilt like, og argumentasjonen som ligg bak søknad om dispensasjon vil kunne variere frå sak til sak.

I dette høvet er det berre snakk om sjølve bruksendringa, og det vil ikkje vere naudsynt med byggjearbeid på sjølve eigedommen. Fritidsbustaden er halde godt ved like, og er knytt til privat anlegg for vatn og avløp. Det er nylig etablert eit minireinseanlegg for eigedommen med kapasitet til å ivareta den auka bruken som endringa til heilårsbustad vil medføre.

Kommunen nemner også at eiedommen vert fritt omsetteleg som bustad, som ei anna problemstilling i forhold til bruksendringa. Ein kan då «risikere» at potensielt nye eigarar vil ønske å bygge større bustad og t.d. etablere garasje på eiedommen. I høve til dette kan ein førebels berre understreke at dette ikkje er søkar sin intensjon ved bruksendringa. Her dreier det seg om ein eiedom som har vore i familien sidan 1930-talet. Søknad om bruksendring er tufta på eit oppriktig ønske om fast bustad/etablering på akkurat denne eiedommen. Det er klart at dersom ein ser dette i eit langsiktig perspektiv, kan ein sjølv sagt ikkje gi nokon garanti for at evt. arvingar ikkje vil omsetje eiedommen vidare. Noverande eigarar ser ikkje dette som eit aktuelt tema. Dei vil gjerne busette seg på denne staden i kommunen, og forvalta eiedommen på beste måte. Dersom ein på sikt skulle vilja utvida eller endra bustaden, vil ein i ei byggesak uansett måtte ta omsyn til både gjeldande lovar og reglar, og naboane sitt syn på tiltaket.

I slike saker ser ein ofte at resterande hytteeigarar opplever at deira bruk av eigen eiedom til fritidsføremål vert forringa ved at det ligg heilårs-bustader i same område. Det er ikkje tilfelle her, då samtlige naboar samtykker til tiltaket.

Når det gjeld Statens Vegvesen sin uttale i samband med søknad om utvida bruk av eksisterande avkjørsle, viser vi til kommentarane våre til dette gitt i samband med dispensasjonssøknaden. Vegen ved avkjørsle er relativt smal, men fartsgrensa er låg (60km/t), og avkjørsle ligg på ei relativt rett strekning av vegen. Krav til frisikt vil vera i tråd med handbok 017 – vegnormalen med enkel vegetasjonsrydding. Vi vurderer difor eksisterande avkjørsle som relativt trafikksikker. Bruksendring frå aktivt brukt fritidsbustad til heilårsbustad medfører berre ei marginal auke i bruk av avkjørsle. Det vil uansett ikkje vere aktuelt å stengje avkjørsle. Vi viser til vedlagt brev frå gardbrukar og eigar av gnr.5/bnr.3, der dei stadfester at tilkomst til den aktuelle eiedommen via gardstunet ikkje er til hinder for deira verksemd. Søkar vil også utbetre dei delane av tilkomstvegen som han rår over, slik at omstenda kring vegbreidde og lokale stigningsforhold blir så gode som mogleg.



Biletet viser situasjonen sett frå gamlevegen på Fløksand.

Vedlegg til klage på vedtak

- Brev frå tiltakshavar/søkar.
- Brev frå nabo/eigar av gardsbruk med gnr.5/bnr.3 – gardbrukar Arne G. Haugsvær.
- Brev frå Fløksand Grendalag.

Med dette håpar vi at saka kan vurderast på nytt, og at klaga vert tatt til følgje.

Med vennlig helsing

På vegne av søkar

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Pål-Jøran Carlsen

Meland kommune
Postboks 79
5906 Frekhaug

Fløksand 23.02.2014

Vedr avslag på bruksendring av eiendommen 5/34.

Viser til brev fra Meland kommune datert 06.01.2014 som omhandler avslag på søknad på bruksendring av overnevnte eiendom. Som eier og mangeårig bruker av eiendommen stiller vi oss undrene til argumentene i avslaget, og tillater oss å kommentere disse.

Litt om historien til eiendommen:

Eiendommen ble kjøpt av Odin Johannessen på 1930-tallet (søker Baard Johannessens farfar). Familien hadde da om somrene før leid rom på forskjellige gårder. På grunn av krig ble eiendommen ikke bebygget før på slutten av 50-tallet, og stod ferdig i 1960. Eiendommen har etter den tid blitt overdratt over to generasjoner og er fortløpende blitt oppgradert byggeteknisk og fremstår i dag som en mindre enebolig. Eiendommen er koblet til kommunalt vannledningsnett, og dens avløp er tilknyttet nytt godkjent renseanlegg (2009). Affeksjon og ikke minst lang og god tilknytning til Fløksand gjør det særskilt viktig for oss å kunne etablere oss der på helårsbasis.

Avslaget er begrunnet ut fra eiendommen har dårlig tilkomst, at den ligger i et LNF område og at eiendommen berøres av Strandsone lovgivning.

Tilkomst:

Eiendommens tilkomst er bratt og men ikke ufremkommelig, selv ikke på vinterstid. Denne vil kunne med enkle midler forbedres, noe som vi selvfølgelig ikke har prioritert før en eventuell bruksendring foreligger. Trafikken gjennom gårdstunet er ikke til hinder (ref. brev fra A. Haugsvær) da de uavhengig av bruk må gi tilkomst til eiendommene i nabolaget. Alternativet er mindre attraktivt da disse opprinnelig hadde tilkomst via og parkering i gårdstunet.

LNF:

Ut fra det faktum at eiendommen er bebygget vil den ikke kunne med et avslag tilbakeføres til hverken landbrukseiendom eller til friluftsområde. Som byggesaksavdelingen selv også poengterer, innehar naturen ingen særegne kvaliteter som må vernes. Vi finner det derfor vanskelig å forstå et byggesaksavdelingen kan bruke dette som et argument for avslag av søknaden. Ut fra kjennskap til andre kommuners praksis blir derimot disse argumentene benyttet for å forhindre omregulering fra hus til hytte, og med det forhindre redusert skattetilgangen til kommunen. At dette nå blir brukt mot oss er derfor uforstående og utfra vårt ståsted lite samfunnsnyttig.

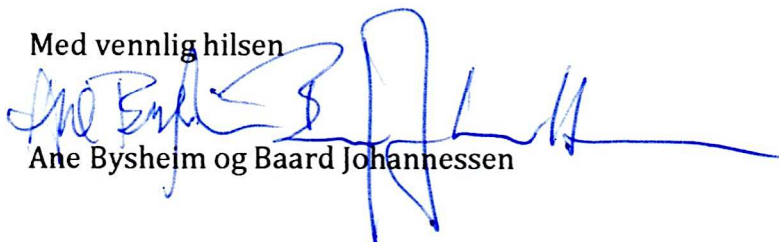
Strandsone:

At eiendommen er plassert innenfor 100 meter fra sjø er ubestridelig. Men det fremstår merkelig om eiendommens plassering kan være til hinder for ferdsel i strandsonen. Det ligger tross alt en fylkesvei og et større dyrket areal mellom strandsonen og eiendommen. I tillegg ligger eiendommen ca. 25 meter (loddrett) over fylkesveien. Det vil i så måte heller ikke være aktuelt med etablering av kaianlegg, naust eller lignende installasjoner i strandsonen.

Byggesaksavdelingen viser til kommunens restriktive praksis. Dette kan vi forstå ut fra ubebygde områder. Men det er også en kjensgjerning at kommunen har tillatt en rekke utbygginger i nærområde, både på Fløksand, i Beitingen og på Leirvik gård som har konsekvenser både for LNF og for ferdsel i strandsonen. Vi finner det derfor særdeles urimelig at vi skal bedømmes mer strengt enn andre innenfor kommunen.

Vårt ønske er som nevnt å gi et godt oppvekstmiljø for våre barn på Fløksand, til menneskene og naturen. Vi håper på at vi har belyst situasjonen noe mer og at kommunen vil revurdere dets første innstilling.

Med vennlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ane Bysheim og Baard Johannessen', written over a horizontal line.

Ane Bysheim og Baard Johannessen

Vedlegg:

- Brev fra nabo – gårdbruker Arne G. Haugsvær
- Brev fra grendalag

Til

Meland kommune
Postboks 79
5906 Frekhaug

Ang. bruksendring gnr. 5 bnr. 34

Me ser ingen problem med omdisponering av fritidsbustad til heilårsbustad på gnr. 5 bnr. 34, når det gjeld tilkomsten forbi driftsbygningen opp til eigedommen. Det er ikkje til hinder for vår næringsverksemd.

Me ser det som ein fordel med å få dei som faste naboer i nært nærområde, både med omsyn til våre barn og alles trivsel. Barna får mykje glede av kvarandre, då dei slepp å krysse noko veg for å kunne gå på besøk til andre. Med dette følgjer også god lærdom og god barndom.

Søkjarar er også aktive og engasjerte pådrivarar i grendelaget. Dette er med på å gje liv til heile grenda, Fløksand, som igjen fører til ei meir samansveisa grend.

Fløksand 21. februar 2014

Mvh

Arne Gunleiv Haugsvær

Arne Gunleiv Haugsvær

Til Meland kommune

Fløksand Grendalag er blitt kontaktet av en av våre medlemmer som uttrykker bekymring for ikke å bli hørt i prosessen vedrørende søknad om bruksendring fra hytte til hus på Fløksand. Grendalaget ønsker å kommentere dette på et generelt grunnlag.

Grendalagets medlemmer og alle på Fløksand stiller oss positiv til tilflytting i område for å sikre en naturlig vekst. Fløksand har ingen byggefelt og en utvikling av bygden vil derfor måtte innebære en fortetning og omregulering av eksisterende tomter/bygg, for å klare å oppnå en ønskede tilvekst. Topografien på Fløksand gjør det da nødvendig å gi unntak for strandsone lovgivningen, da de arealene vil ligge langs Herdla fjorden. Ut fra grendalagets standpunkt blir det derfor viktig å bruke godt skjønn og forvalte loven ut fra hvilke tiltak som direkte har negativ innvirkning for både strandsone, landbruk, natur og de friluftsområdene som er på Fløksand og i omegn. Målet for loven må ikke være å hindre naturlig tilvekst og tilflytting til bygden vår, men tvert imot å bidra til en fornuftig bruk og utbygging av områder som er disponibelt og naturlig å ta i bruk. Fløksand ønsker å være en bygd som kan inkludere nye innbyggere som kan bidra til en god tilvekst og sunn bruk av området vårt.

Familien som nå ønsker å søke om bruksendring har en lang tilknytning til bygden vår gjennom flere generasjoner. De er aktiv både i og rundt nærmiljøet, har to barn som tar i bruk skole og barnehage og bidrar på alle måter til at Fløksand blir en levende bygd for oss alle. Det er også positivt med tilflyttere med barn, noe som gjør at miljøet for allerede etablerte barnefamilier blir større.

Fløksand 28.02.2014

Leder


Ingunn M. Tyssvall