

Jan Mellemstrand
Fullriggerveien 1
4056 Tananger

Telefon: 915 35 462

Tananger, 22. februar 2020

Alver kommune
v/Madeleine Fonnes Aase
Kvernhusmyrane 41
5914 Isdalstø

Vedrørende : Klage på Arealstatus (Sak 137/20)
Saksbehandler : Madeleine.Fonnes.Aase
madeleine.fonnes.aase@alver.kommune.no

VEDRØRENDE AVVISNING AV KLAGE PÅ AREALSTATUS (Sak 137/20) MED VIRKNING FOR PARSELL 48/11

Som hjemmelshaver for parsell 48/11, vil jeg – Jan Mellemstrand - vise til ovennevnte og herved klage på Alver kommune sitt Avvisningsvedtak gjeldende for parsell 48/11. Dette basert på følgende argumenter, med fakta og reell informasjon som underbygger den nærværende klagen.

1. Kort informasjon om bakgrunn og faktiske forhold

Min far, Ottar Mellemstrand, kjøpte i 1979 tre tomter på Nordre Fjellsbø, hvorav den ene tomten (48/9) i eget navn, den andre (48/10) i min søster Vencke Mellemstrand sitt navn og den tredje (48/11) i mitt navn. Dette med ref. til kopi av gyldige skjøter av 24.03.1980, vedlagt den opprinnelige klagen. Tomtene ble skilt ut fra parsell (48/2) eid av Tore Fjellsbø, med ”formål fritidsbolig/ bolig” påført de enkelte skjøter.

Det anføres spesielt at alle tre tomter ble kjøpt MED SAMME STATUS, dvs. med formål som fritidsbolig/bolig.

Under høringen som fant sted juli/august 2019 i forbindelse med Arealdelen til kommuneplanen for 2019-2032, studerte vi nærmere Plankartet for området ved Fjellsbø, og vi registrerte da at en vilkårlig linje var blitt tegnet inn gjennom tomt 48/10 som dermed mistet sin originale status. Tomten var nå blitt ”halvert” (av Lindås kommune) og falt inn under to forskjellige kategorier;

- store deler av tomten ble liggende innenfor LNF-område med spredt bebyggelse
- den resterende del av tomten var nå utelukkende i LNF-område

Når det gjaldt min tomt (48/11), oppdaget vi av Plankartet at denne nå plutselig befant seg UTELUKKENDE i LNF-området.

Det var i denne forbindelse at vi samlet, som familie og hjemmelshavere, påviste forholdet ved å sende inn en felles klage til Lindås kommune som svar på høringen for Arealdelen til Kommuneplanen (2019 – 2032).

Det understrekes spesielt at vi i forbindelse med de nevnte justeringer foretatt av Lindås kommune - som hjemmelshavere - IKKE ble informert om forandringene og ny status. Justeringene forandret brått status på tomtene 48/10 og 48/11.

Vår klage av August 2019 ble delvis tatt til følge av Lindås kommune med virkning for 48/10, mens klage nummer 2. datert 23/12/2019 og 03/01/2020 som på ny påpekte feilbehandlingen av 48/11, ble avvist. Jfr. Deres brev av 4.2.2020. Denne Avvisningen av vår klage angående parsell 48/11, påklages herved.

2. Argumenter som ønskes anført i nærværende klage

Basert på den forskjellsbehandling, med endring av status (fra det opprinnelige) som parsell 48/11 har blitt utsatt for, jamfør det faktum at den (basert på den nye Arealdelen til Kommuneplanen) har forskjellig status i dag enn den opprinnelig hadde, mener jeg meg - som hjemmelshaver av 48/11 - tilsidesatt i saken ved at min tomt NÅ er den som utelukkende ligger i LNF område, med påfølgende kraftig antatt reduksjon i verdi på det åpne boligmarkedet som følge av justeringen i forhold til. 48/9 og 48/10.

Det kan synes nærliggende å anta at denne forskjellsbehandlingen av parsell 48/10 og 48/11 kan skyldes det ”tidspress” eller det ”hastverk” kommunen kan synes å ha hatt i forbindelse med overgangen fra Lindås kommune til Alver kommune, ref. følgende uttalelse fra saksbehandler i Lindås kommune:

”For å vedta planen i Lindås kommune var det altså ikke opning (vår understreking) for å gjøre endringer som ville føre til behov for ny høring”. Vi antar det er nærliggende å tro at dette betyr Lindås kommune ikke vurderte å ha nok tid eller mulighet til å saksbehandle en eventuell innlemmelse av også tomt 48/11 i området med spredt bebyggelse. Dette begrunner vi med følgende uttalelse fra kommunens side: ”Det var et politisk ønske å vedta kommuneplanen i Lindås kommune, og et vedtak av kommuneplanen måtte skje før konstitueringen av kommunestyret til Alver kommune (17. oktober 2019).”

I lys av dette, synes jeg ikke det kan være rettferdig at jeg som hjemmelshaver for tomt 48/11 skal bli tilsidesatt og være den som får verdien av min tomt kraftig redusert som følge av at kommunen ikke fant rom for å saksbehandle en mulig innlemming av tomten i LNF-området med spredt bebyggelse, bare fordi kommunen skulle konstitueres til Alver kommune.

Jeg vil derfor anføre at Alver Kommune må foreta likebehandling av status på disse tre tomtene, da dette er en familiesak som går tilbake til 1979/1980.

Vi ser positivt på at kommunen nå har vist vilje og evne til å forandre tilbake statusen for parsell 48/10. For oss indikerer dette at kommunen ser positivt på problemstillingen og vedgår at det har blitt foretatt en uheldig saksbehandling for 48/10, med forskjellig status på en og samme tomt. Som hjemmelshaver av 48/11 bes det om at samme prosess blir foretatt for denne tomten, dvs. samme praksis som har blitt utvist overfor min søster/hjemmelshaver Vencke Mellemstrand for 48/10, samt min nå avdøde far/hjemmelshaver for 48/9.

I dialog med de andre hjemmelshaverne og med henvisning til gyldige skjøter av 24.3.1980 med påført formål ”fritidsbolig/boligformål”, konkluderer jeg herved med følgende logiske slutning:

Det gis LIK STATUS som originalt for tomtene, dvs. til bolig/ fritidsboliger.

Ved tomtekjøp forventer kjøper at status på skjøter til en og samme familie indikerer FORUTSIGBARHET og RETTFERDIGHET for loven.

Som anført hadde tomtene opprinnelig lik status og dersom Alver kommune nå velger å kategorisere min tomt med en annerledes og langt mindre gunstig status, forventer jeg at tomten vil bli kraftig redusert i verdi. Som en analogi, så er det såvidt oss bekjent (ved kjøp av hustomter) ikke vanlig kommunal praksis å foreta saksbehandling og justeringer i ettertid UTEN å informere hjemmelshaver(e), med det resultat at tomter MISTER sin status og formål som bebyggelige, for eksempel.

SELV OM en tomteeier ønsker å utsette byggingen av egen bolig en del år, skal en ikke 'straffes' for dette.

Dersom Alver kommune allikevel skulle velge å forandre statusen på (og implisitt verdien av) en tomt kjøpt med formål fritidsbolig/bolig ref. gyldig skjøte, vil Alver Kommune måtte vurdere påfølgende erstatning for det økonomiske tapet jeg forventes å lide i lys av den reduserte verdi på tomt 48/11..

3. Konklusjon

Hovedanførsel:

Basert på den forskjellsbehandling vår families tomter for fritidsbolig har blitt gjenstand for, ber jeg herved om at min tomt 48/11 TILBAKEFØRES til lik status som 48/10 og 48/9. Etter Arealplanen NÅ har de to sistnevnte tomtene blitt justert til LNF-område med spredt bebyggelse.

Subsidiært:

Subsidiært ville det være aktuelt å innhente 3 uavhengige verdivurderinger av tomtene 48/9 og 48/10 plassert INNENFOR LNF-området med spredt bebyggelse, sett opp mot min tomt 48/11 plassert UTENFOR dette området.

Avslutningsvis, vil jeg nok en gang påpeke at det KAN ikke være riktig at tre tomter i samme område, kjøpt til samme tid som én 'pakke' fra Far til sønn og datter skal bli utsatt for en slik forskjellsbehandling og dermed ende opp med betydelige forskjeller i antatt verdi på boligmarkedet.

Jeg håper med det på velvillig og ny positiv saksbehandling fra Alver kommune ifm klagen.

Med vennlig hilsen
Jan Mellemstrand

Kopi :
Rådmann i Alver kommune
Ørjan Raknes Forthun
orjan.raknes.forthun@alver.kommune.no

Hjemmelshaver 48/9
Ottar Mellemstrand v/ Helge Mellemstrand
helgem@klientregnskap.no

Hjemmelshaver 48/10
Venche Mellemstrand
venche@online.no