

Håvard BjordalMyrdalskogen 363,
5117 Ulset

05.03 2012

Lindås kommune
v/ Einingsleiar for areal og miljø Tor Hegle

SPØRSMÅL OM "FUNKSJONELL STRANDSONE" PÅ NEDRE TVEITEN I ALVERSUND

Lindås kommune har i Nord-Hordland vore leiande når det gjeld fastsetting av funksjonell strandsone. Dette er i prinsippet ei prisverdig avklåring mellom bruk og vern innafor 100-m beltet. Kvar grensa for den funksjonell skal gå, vil variere og avhenge av skjønn. Nettopp derfor må det også vere mogeleg å stille spørsmål ved den grensa kommunen har lagt til grunn.

Saman med kona, Aud Rysjedal Bjordal, eig vi eigedom 139/22 - Kyrkjevegen 8 - på Nedre Tveiten i Alversund. Huset vart bygd i 1938. Alversund sparebank heldt til her fram til midt på 1970-talet.

Vi er relativt nyleg vorte gjort kjent med at heile eigedommen vår nå innlemma i såkalla "funksjonell strandsone". Då vi snakka med naboane om dette (eigarane av gnr 139/89 og 139/82+96), så kjende heller ikkje dei til denne råderettsinnskrenkinga som er pålagt eigedommane. Vi eig alle eldre hus, bygde før krigen og som var sentrale (butikk og bank, kraftlagsbustad) i den gamle tradisjonelle bygda.

Vi stiller oss uforståande til at nettopp denne delen no er "klipt ut" frå av resten av Alversundbygda og havna i kategorien "funksjonell strandsone". Kontrasten vert også urimeleg stor når det like sør for vårt område snart vil komme fleire nye hus (bustadkompleks). Her har det i i fleire tiår lege ein fabrikk/drivhus til nedfalls. Nordafor området (f. strandsone) ligg naustområde/industriområde kai og restane av gamle Kraftlagsbygget.

På dette grunnlaget håper eg å få svar på nokre grunnleggjande spørsmål:

A) Kven har føreslege dette området som funksjonell strandsone - og kva er grunnen for at berre denne avgrensa biten vert lagt inn i denne kategorien?

B) Kva faglege kvalitetar legg kommunen til grunn at dette området har, og som gjer det meir eigna til funksjonell strandsone enn i områda i resten av bygda?

I føresegnene til kommunedelplan Knarvik-Alversund 2007-2019 er funksjonell strandsone omtalt i kap. 2.2.2 side 6 og strandlinje og tilkomst til sjø i kap. 6.2 s. 25. Kommunen har i tillegg laga rapporten; Arealdelen av

kommuneplanen 2011-2023 kartlegging av funksjonell strandsone og dokumentasjon av byggjegranser mot sjø. Her er både vurderingskriteria for funksjonell strandsone omtalte og ei rekkje strekningar er nærare omtalte. Ingen ting er nemnt spesielt om Nedre Tveiten i Alversund i rapporten. På nett finn vi også føredraget; Funksjonell strandsone i praksis av fagleiar for arealplan S. Toft i Lindås kommune (Geoforum Hordaland feb. 2012). Her kan ein m.a lese at det for kommunen var viktig å ivareta lokale, tidlegare sikra rammer og verdier på eigedomar opp mot strandsoneverdiar. Til sist står det at arbeidet med den funksjonelle strandsona var avgjerande for at fylkesmannen trekte motsegna si og att kommuneplanen kunne eigengodkjennast 22.09.2011. Vi finn også informasjon om at ein generelt har prøvd å legge grensa langs etablerte byggjegranser eller ved naturlege knekk i terrenget.

Eg meiner meg sjølv kvalifisert til å vurdere strandtype, tilgjenge, landskap, naturmiljø, friluftsliv, kulturminne og privatiseringsgrad som er dei oppførte kriteria for utvelgelse. Tross for at eg er godt kjent i heile området, så kan eg ikkje sjå at akkurat dette området har slike særskilte kvalitetar som særleg annleis enn omgjevnadene og slik skulle kvalifisere særskilt for å bli klassifisert som funksjonell strandsone.

I Planføresegnene står det omtalt ein strandsti. Den er likevel ikkje teikna inn i "vårt område", men frå Alversundbrua og vidare sørover. Her står det vidare at det i einskildsaker skal synleggjerast økologi, topografi og bruk.

Eg kan, som nemnt, ikkje sjå at nokon av desse kjenneteikna for funksjonell strandsone passar for vår eigedom - eller for så vidt for "vårt område". For det første så er tilkomsten til sjøen så bratt at det knapt går an å gå/komme på land. Det har heller aldri vore noko ferdsle til sjø på vår eigedom av utanforståande. Folk måtte i så fall passere over innmarka og hagen min. Etter friluftsløva er dette som kjent berre tillete på frosen mark. Grensa for funksjonell strandsone følgjer her verken den gamle byggegrensa eller terrengformasjonane, men er lagt til kommunevegen ned til kaien. Denne grensa er sjølvsagt tydeleg - men absolutt ikkje ein konsekvens av det som vert oppført som kriterium for funksjonell strandsone!

C) Kvifor er kommunevegen valgt som grense for funksjonell strandsone i Alversund?

Når ein legg inn nye reguleringskalusular på etablerte private bustadområde, må dette vere av ein særskilt grunn. Ei slik endring vil vere til gunst for nokon - og ei ulempe for dei som får avgrensa fridom.

D) Kven er det kommunen vil tilgodesjå ved å ta ut eit mindre område til funksjonell strandsone på Nedre Tveiten i Alversund?

For oss, som tilfeldigvis eig hus nedom kommunevegen, verkar denne klausuleringa både ulogisk og urimeleg. På eit orienteringsmøte som kommunen heldt om den nye kommuneplanen på Alversund skule for nokre år sidan, vart det opplyst at det i den gamle Alversundbygda skulle leggjast

vekt på jordbrukslandskapet, men at ei ville akseptere spreidd bustadbygging langs vegane de det i dag allereie er bygd. Både eg og andre frå dette området synest dette var fornuftig - og ante ikkje at våre eigedommar skulle skiljast ut i eigen kategori med strengare føresegner enn dei andre. På kommuneplankartet finnn vi nå eit konglomerat av arealkategoriar. Det er svært mange små område, der det er vanskeleg å skilje fargenyansar og i neste omgang finne ut kva føringar som gjeld. Sett i perspektiv er det vanskeleg å vite kva heilskapsvurderingar kommune her ønskjer å prioritere. Det vil også i praksis vere ein forskjellsbehandling av oss i høve til naboar på oppsida av vegen. Vi har med dette fått redusert våre frihetsgrader for kva vi kan gjere med eigedommane våre. Slik vi forstår dette, må vi no både først måtte søke dispensasjon og i tillegg søke for å gjere vedlikehald og eventuell opprusting av eigedommane våre. Dette kostar oss ekstra både tid og pengar, Det skaper ikkje minst ekstra uvisse om kva som blir akseptert. I praksis er vi påførde ein betydeleg verdiforringelse av eigedommane utan at vi er ekstra varsla om dette før vedtaket vart fatta.

E) Dersom vi no verkeleg må søke dispensasjon for tiltak i eigne hagar, så vil vi vite kva sakshandsamarane i kommunen vil legge vekt på ved dispensasjon når kjenneteikna for funksjonell strandsona er så vage i dette område ? Generelt skal ein berre gje dispensasjon når det samla sett er fleire fordeler enn ulemper. Men her må ein kunne peike på konkrete og saklege argument.

Når kommunen som hovudregel også opplyser at at ein prøver å halde eldre bustader utanfor funksjonell strandsona, må ein gå ut frå at det berre er nokre få unntak frå dette.

F) Kvifor finn då kommunen det ikkje rimeleg å tilskrive desse få før endeleg plan/føringar vert fastsett - og meiner kommunen at dei her har informert godt nok?

Eg håper det eg her har peika på viser at det kan vere tvil om kommunen sitt saklege grunnlag for å legge "funksjonell strandsona" på eit lite område inn mellom den gamle bebyggelsen i Alversund. Dersom dette har komme til ved feil eller tvilsomt grunnlag - er det då mogeleg å sjå bort frå eller justere grensene for funksjonell strandsona før neste rullering av kommuneplanen? Eg håper ein i mellomtida kan utvise eit "funksjonelt og heilskapleg skjønn" i den praktiske forvaltninga av dette området. Ein har i mitt tilfelle såleis fått motstridande opplysningar frå ulike kommunale hald når ein har spurt etter råd om korleis ein skal vedlikehalde mur og etablere slamskiljar (som VA etaten har pålagt å få på plass). I sum oppfattar eg dette lite konsistent - og ikkje i samsvar med noko av hovedintensjonen i PBL som nettopp skal samordne ulike hensyn som bruk og vern.

Eg vil vere takksam for å få svar på desse spørsmåla, eventuelt få dette

avklart på eit møte for å avklare gode og funksjonelle løysingar til beste for alle partar.

Med helsing

Håvard Bjordal

tlf. 5556 6192 (arb) 9753 9167 (mob) 5518 4763 (priv)

Mange takk for ei rask tilbakemelding. (Dette blir nok også ei spontan tilbakemelding seint på kvelden - kanskje egentleg eit personleg uformelt svar direkte til deg)

Det er nok rett som du skriv at spørsmåla nok kan oppfattast som omfattande og forsåvidt fordeler seg mellom plan og byggesak. Meininga mi er heller ikkje å vere kveulerande - men det er no likevel slik at byggesak må ta utgangspunkt i gjeldande plan. Altså om det er "feil" i utgangspunktet så blir det lett urimeleg å måtte forhalde seg til ei forvaltning basert på ein "tvilsom/urimeleg" fagkategori.

Det er også dette eg her har fått ei ubehageleg kjendsle av her. Eg vil set stor pris på å få til eit løysningsorientert og avklarande møte.

Eg vil gjerne legge fram historikken og gangen for henvendelsen meir detaljert. Men nevner her kort at eg for 5-6 år sidan rådførte med med Bauge (VA) fordi eg då ønskte å få opp ein septiktank på eit kloakkanlegg som i si tid vart bygd av Alversund sparebank (1970-talet) og som eg skjønnte ikkje lenger heldt mål. Bauge gav meg då tekniske opplysningar om dimmensjon etc. og sa det var fint at eg tok initiativ fordi kommunen nå skulle pålegge å anlegge septiktank for dei som ikkje allereie hadde dette. Av ulike årsaker vart dette utsett til 2012 og med ny eigar i hytta under huset vårt ønskte vi i utgangspunktet eit felles opplegg som også inkluderte at eg skulle ordne opp i ein gammal steinmur og som ligg mellom husa våre (den var i ferd med å sige ut. Steinen kunne då øydeleggje huset/hytta under). Vi starta opp samen med entreprenør og røyrleggjar (Stendal VVS). Men for å vere sikker på at dette ikke skulle overstige "formelle dimmensjonar" sende vi i samråd med komunen (Bjørnevoll, Toft) inn søknad - inkludert nabovarsel der alle samtidig kvitterte at dei var varsla og godtok tiltaket. Eg har eit godt forhold til alle naboar og med teknisk fullgode løysingar (Stendal Valdersnes) gjekk vi vidare. (Då tiltaka både var ei miljøforbetring, naudsynt vedlikehold, utført av erfarne fagfolk og akseptert av heile nabolaget - var eg sikker på at dette ikkje ville bli noko sak, men melde likevel inn for å vere på den sikre sida)

Men så

fekk eg brev frå dykk (kommunen) som opplyser om ei rekke manglar ved søknaden. For å vere sikker på at alt var OK i h.h.t. brevet - var eg to gonger innom kommunen (tok fri frå jobb) - utan å få sjekka opp om vedkommande var "fornøyd" med dei tilleggga eg hadde skaffa. Men vedkommande hadde ikkje tid - ville ikkje (?) - ta seg bryet verdt å sjekke dette ut med meg. I staden vel han helder å skrive brev utan å forhalde seg til "heilskapen" og mine spørsmål.

For å unngå meir missforståelsar - ber eg då skriftleg om eit møte, eventuelt synfaring, i juli, oppgjev telefonnummer, e-post etc. Dette har eg endå ikkje fått svar på, men gjenpart av eit brev til Stendal VVS (ansvarshavande) like før jul - der vedkommande forlangar ny runde med nabovarsel!

Eg kjenner ikkje vedkommande - og skal vere forsiktig med å kritisere, men her har eg inntrykk av at vedkommande "berre ser problem" - opererer ut frå eit "svært snevert sektoransvar" truleg neppe heller er kjent i dette området. Dette svekkar mi tillit - og skaper stor uvisse.

La denne mailen derfor vere mellom oss, men det er nettopp Urheim som tydelegvis har overteke saka slik eg omtalar dette etter MEN. Håper at han slepp å ta denne saka vidare! (Kan om du ønskjer konkretisere dette meir f. eks. i telefon)

Eg ønskjer ikkje å gå på akkord med "formell saksgang" - men dette er tross alt reglar som skal resultere fornuftige løysingar, forutseibart og trygt, likeverdig. Dersom eit ser at faktiske og praktiske forhold nærmast ikkje skal vektleggjast - så meiner eg vi har både rett og plikt til å bruke "allminneleg skjønn", sei frå, drøfte og avklåre.

På dette grunnlag har eg sett nærare på "funksjonell strandsone" og prøvd å relatere dette praktisk til eit område eg er kjend i. Resultatet er altså ei rekke spørsmål som eg har oversendt til dykk.

Det er også interessant å legge merke til at dersom du "goglar" "funksjonell strandsone" - så er det nok ikkje tilfeldig at nettopp Hordaland og Nordhordland kjem opp. De har altså vore pionerarar på dette! Men det å ligge i tet,

inneber at ein også lettare kan "trakke feil". Eg set sjølv sagt heller ikkje med fasitten, men stiller meg som sagt uforståande til plasseringa og konsekvensane i det området eg kjenner best. Derfor er dette interessant å få avklårt med dykk.

Mvh

Håvard Bjordal

----- Original Message -----

From: "Tor Hegle" <Tor.Hegle@lindas.kommune.no>

To: "Håvard Bjordal" <havard.bjordal@c2i.net>

Cc: "Einar Urheim" <Einar.Urheim@lindas.kommune.no>; "Arnold Matre" <Arnold.Matre@lindas.kommune.no>

Sent: Thursday, March 07, 2013 11:53 AM

Subject: VS: Spørsål om "funksjonell strandsone" på Nedre Tveiten i Alversund

Hei.

Eg har fått melding frå postmottak, i dag, om førespurnaden din som er registrert der. Eg ser samtidig at førespurnaden er knytt dels til planfaglege spørsmål og dels til byggesaksfaglige.

Eg sendte dessverre saka feil i første omgang, den skal derfor til fagleiar plan Arnold Matre til uttale, ikkje til fagleiar på byggesak Einar Urheim.

Førebels kommentar frå meg:

Eg ser at førespurnaden tar utgangspunkt i gjeldande arealplan. Førespurnaden er omfattande og inneheld mellom anna ein diskusjon om korleis ein vil tolke omgrepet "funksjonell strandsone", men ynskjer i tilbakemelding på kva som skal vektleggast ved dispensasjonsvurderingar.

Nokre av spørsmåla kan berre løysast gjennom planinstituttet. Denne sida av førespurnaden må fagleiar på plan ta stilling til.

Dispensasjonsspørsmål vert i hovudsak avklart gjennom byggesaksinstituttet. Det er ofte vanskeleg å gjere dispensasjonsvurderingar på generelt grunnlag. Dispensasjonsvurdering vert til vanleg knytt til ei aktuell byggesak.

Vi må vurdere å avtale eit møte med deg.

Mvh
Tor Hegle.
Einingsleiar

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Tor Hegle

Sendt: 7. mars 2013 09:27

Til: 'Håvard Bjordal'

Kopi: Einar Urheim

Emne: SV: Spørsål om "funksjonell strandsone" på Nedre Tveiten i Alversund

Førespurnaden din er vidaresendt fagleiar på byggesak, Einar Urheim.

Mvh
Tor Hegle