

MELAND KOMMUNE

Meland kommune
Avdeling for plan, utvikling og kommunalteknikk

11 SEPT. 2013 Alversund 07.08.2013

Jnr. 13/12337 Saksh. _____
Ark. 5/34 Ark.del GBNR
Saksid. 13/1021-2

Søknad om dispensasjon frå Pbl §1-8, forbod mot tiltak i strandsona, og frå det generelle forbodet mot tiltak i område sett av LNF-føremål for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad på Gnr 5 Bnr 34 på Fløksand.

I samband med planlagt søknad om bruksendring av eksisterande fritidsbustad på Gnr 5 Bnr 34 til heilårsbustad, vil vi med dette søke 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*»

Eigar av eigedomen, Baard Johannessen og Ane Bysheim, er søkarar. Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen as har bistått med utforming av dispensasjonssøknaden, og vil vere ansvarlig søkar ved ein eventuell søknad om bruksendring i fall dispensasjon vert gjeve.

Det vil ikkje vera naudsynt med fysiske byggjearbeid på eigedomen eller infrastrukturanlegg knytt til dette.



Om eigedomen:

Gnr 5 bnr 34 er ein omlag 3daa stor fritidseigedom som ligg nordaust for Fv564 Rosslandsvegen ved Leiro på Fløksand. Eigedomen ligg i spreidbygd bygningsmiljø med eit gardstun med heilårsbustad, ytterligere ein heilårsbustad og fem andre hytter.

Nord og øst for området er naturområder, vest for området ligg Meland golfklubb og eit mindre bustadområde (Rosslandsvegen 1176 – 1184), og sør for området er eit område utbygd område ved Fløksand kai, med blanda busetnad (fritidsbusetnad, heilårsbustader og jordbruk).

På eigedomen står ein fritidsbustad med om lag 100 m² buareal, oppført i 1959-1960, og tre mindre uthus. Fritidsbustaden er godt vedlikehalden, og renovert med mellom anna nytt bad dei siste åra. Eigedomen har vore i familiens eige sidan oppføring.

Tomta ligg på ein høgde om lag 14 meter over Rosslandsvegen. Tomta framstår som opparbeidd og kultivert hage.

Det er privat veg fram til eigdommen. Veggen har utkøyning til FV564. Det er søkt om utvida bruk av avkøyninga. Statens vegvesen vil ikkje ta stilling til avkøyninga før arealbruken er avklart, men knyter merknader til søknaden om dispensasjon i høve arealbruken.

Eigedomen er knytt til privat anlegg for vatn og avløp. Det er nylig bygd minireinseanlegg for avløpet for eigdommen, anlegget har kapasitet til den auka bruken bruksendring vil føra med seg.

Om plangrunnlaget:

Fløksand er i kommuneplanen sin arealdel sett av til LNF-føremål med to unntak:

Kommuneplanen viser noko areal sett av til bustadføremål vest for Leira. Dette arealet er i reguleringsplan for del av Leirvik gard planid 19960529 sett av til verneområde/parkområde med to eksisterande bustader og område for erverv, golfanlegg og trafikkareal/parkeringsplass. Næraste område regulert til bustad eller sett av til bustad i kommuneplan er Beitingen 2 km vest for området og Orrhøyen 2,5km aust for området.

Vidare er ein eigedom aust for Leira sett av til område for fritidsbustad.

I område sett av til LNF-føremål er det eit generelt forbod mot tiltak som krev byggjeløyve, og bruksendring av fritidsbustad til heilårsbusetnad kjem inn under forbodet.

Kapittel om arealforvaltning – mål og strategi - i handlingsprogrammet til kommuneplanen seier følgjande om bruksendring av fritidsbustader:

«20.6.6 Bruksendring av fritidsbustader

- 1. Det vert ikkje gjeve løyve til bruksendring for hytter i eksisterande hyttefelt.*
- 2. Der område er i ferd med å endra karakter frå fritidsbusetnad til heilårsbusetnad bør det gjevast løyve til bruksendring.*
- 3. Ein kan gje løyve til bruksendring for einskilde fritidseigedomar dersom desse ligg attmed eksisterande veg og veglova ikkje er til hinder for det, dersom det er mogeleg å føra fram vatn og å få utsløppsløyve.»*

Om dispensasjonar:

Plan og bygningslova § 19-2 set opp to vilkår som må vera oppfylte om ein skal kunne gi dispensasjon:

1. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.
2. Fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjenge.

Omsynet til strandsonevernet

Fritidsbustaden ligg om lag 70 meter frå strandlina. Mellom fritidsbustaden og sjøen, går FV564 og ein ti meter høg skrent. Tiltaket vil ikkje ha negative verknadar for tilkomst til sjø eller bruk av strandsona. Ettersom tiltaket ikkje fører til fysiske endringar på eigedomen, eller gir rettar til fysiske endringar utover det eigedomen har i dag, fører ikkje tiltaket til endring av opplevinga av strandsona, eller endra tilhøve for flora og fauna i strandsona. Omsyna strandsonevernet er sett til å hegna om, vert difor ikkje sett til sides av tiltaket.

Omsynet til byggjeforbodet i område sett av til LNF-føremål.

Byggjeforbodet i LNF-sona har til føremål å hindra at om område som kan nyttast til landbruk, friluftsliv eller har verdi som naturområde vert bygde ned. Tiltaket fører som nemnt ikkje med seg fysiske endringar på eigedomen, eller gir rettar til fysiske endringar utover det eigedomen har i dag. Offentleg tilgjengeleg veg til fritidsbustadar nord og aust for eigedomen går nord for eigedomen. Tiltaket vil ikkje føra med seg privatisering av denne vegen, og tilkomst til naturområda og fritidsbustadane nord for eigedomen vert ikkje endra av tiltaket.

Eigedomen framstår som kultivert hage, og tiltaket fører ikkje til endra tilhøve for artsmangfaldet på staden eller endra oppleving av naturkvalitetane på staden.

Eigedomen har ikkje verdi for landbruket på staden og bruksendringa vil ikkje ha konsekvens for drift av gardsbruket eigedomen grensar opp til.

Omsyna byggjeforbodet i område sett av til LNF-føremål er meint å hegna om vert difor ikkje sett til sides av tiltaket.

Uttale frå Statens vegvesen

I brev av 23.05.2013 rår statens vegvesen frå at det vert gjeve dispensasjon i denne saka. Statens vegvesen viser til eit område vest for FV564 som er sett av til bustadbygging i kommuneplanen, og meiner nye bustadar bør kome her. Statens vegvesen viser til dei statlege retningslinene for samordna areal- og transportplanlegging. Ein meiner at det gir betre trafikktryggleik og -avvikling at etablering av nye busteiningar skjer på ei side av vegen. Til sist viser ein til at ny utbygging bør skje med bakgrunn i reguleringsplan.

Området der Statens vegvesen viser til at nye bustader bør koma er i reguleringsplan for del av Leirvik gard planid 19960529 sett av til verneområde/parkområde, og kan ikkje byggast ut. Eventuell nyetablering av bustadeiningar på Fløksand må i påvente av ny kommuneplan eller nye reguleringsplanar skje i område sett av til LNF-føremål.

Søkar er samd med vegmyndet at trafikktryggleiken blir betre om ein avgrensar talet på avkøyrslar. Søkar var i 1991 med på å kosta stenging av opprinnelig avkøyrslar frå hyttene. Denne låg tidligare 50 meter sør for dagens avkøyring.

Det er to heilårsbustader i tillegg til seks fritidsbustadar som nyttar avkøyringa, og avkøyrsla er nytta i samband med gardsdrift. Bruksendring frå aktivt brukt fritidsbustad til heilårsbustad fører med seg ei relativt marginal auke i bruk av avkøyringa. Det er ikkje aktuelt å stengje avkøyringa

Vegen ved avkøyringa er relativt smal, men fartsgrensa er lav (60km/t), og avkøyringa ligg på ein relativt rett strekning. Frisikt vil vera i tråd med handbok 017 – vegnormalen med enkel vegetasjonsrydding. Vi vurderer difor avkøyringa i dag som relativt trafikksikker.

Det varierte busetjingsmønsteret på Fløksand, med rikt innslag av fritidsbustadar og grønne areal gjer det vanskelig å definere område for bustadbygging i området, og kan i nokon grad forklara at det ikkje er sett av areal til utbygging i området. Ein er samd med vegvesenet i at ny bustadbygging primært bør skje i regulerte felt, slik at utbygging av infrastruktur, avsetting av areal til natur- og friluftsliv og avklaring av omfang av utbygginga blir planlagt. Dette må likevel ikkje vera til hinder for mindre endringar av bruk og utbygging av einskilde allerede utbygde eigedomar. Slike endringar kan minska presset på utbygging av ikkje utbygde areal, og bidra til opprusting av bustadkvaliteten i eit område.

Vi meiner difor at kommunen bør gje dispensasjon i denne einskildsaka trass i Statens vegvesen tilråding.

Fordelane ved å gje dispensasjon i dette høvet.

Vi ser at fordelane med å gi dispensasjon er større enn ulempene etter ei samla vurdering, ettersom:

- Når søkjar ønskjer å etablere seg som fastbuande i området, er dette i tråd med mål og strategi i kommuneplanens sitt handlingsprogram: « 20.6.1 Mål for langsiktig arealforvaltning Arealforvaltninga i Meland skal medverka til å oppretthalda dagens busetnadsmønster og grendestruktur. »
- Tiltaket er i tråd med kommuneplanens sitt handlingsprogram: «20.6.2 Grendene og LNF-sona: 1. Det er ein føresetnad for den vidare utviklinga i grendene at Eksisterande infrastruktur vert nytta på ein god og effektiv måte, at grendene har tilfredsstillande tilgang til skulekapasitet og at vegtilkomst, vassforsyning og avløp må kunna løysast på ein tilfredsstillande måte.»
 - Eigedomen har nylig oppgradert rensing av avløp.
 - Vestbygd skule er oppgradert med nye klasserom,
 - Det er fortau på skulevegen med unntak av den første kilometeren der mjuke trafikantar kan nytta den mindre trafikkerte Fløksandvegen,
 - Tidligare avkøyrsløse er stengt, og avkøyrsløse er samla med akseptabel avkøyrsløse ved Gnr 5 bnr 3.
- Området har variert karakter med blanding av heilårs- og fritidsbustadar. I slike område bør det vera større rom for bruksendringar jamfør kommuneplanens sitt handlingsprogram punkt 20.6.6. Ein er kjent med at det har vore ein del bruksendringar frå hytter til einebustader på Fløksand.
- Fløksand har lite bustadbygging og ingen område avsett for bustadbygging, og tiltaket er godt eigna til å avhjelpa i høve bygda sine behov for folketilvekst, jfr kommuneplanens sitt handlingsprogram punkt 20.6.2.4.
- Tiltaket fører ikkje med seg fysiske endringar av bygde strukturar i området, og har ikkje negative effektar for allmenn fredsel og bruk av området.
- Eigedomen vil utan bygningsmessige endringar ha gode bukvalitetar, særlig har eigedomen framifrå uteoppholdsareal, med gode sol- og utsiktsforhold, skjerna frå trafikkstøy, og romslig tomtestorleik. Eigedomen vil vera ein god tilvekst til bustadmassen på Fløksand.

På bakgrunn av overnevnte ber vi om at det vert gjeve dispensasjon frå Plan og bygningslova §1-8 forbodet mot tiltak i strandsona og det generelle forbodet mot tiltak i område sett av til LNF-føremål i kommuneplanen, for bruksendring av gnr 5 bnr 34 på Fløksand i Meland kommune.

Med vennlig helsing

På vegne av søkjar

Ole Christain Børtveit

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 5/34
Adresse: Rosslandsvn 1145
Eigar/søkar: Ane Bysheim

MELAND KOMMUNE



MELAND
KOMMUNE



Kvalitet : FKB-B



Målestokk: 1:1000
Dato: 31.10.2012

11 SEPT. 2013

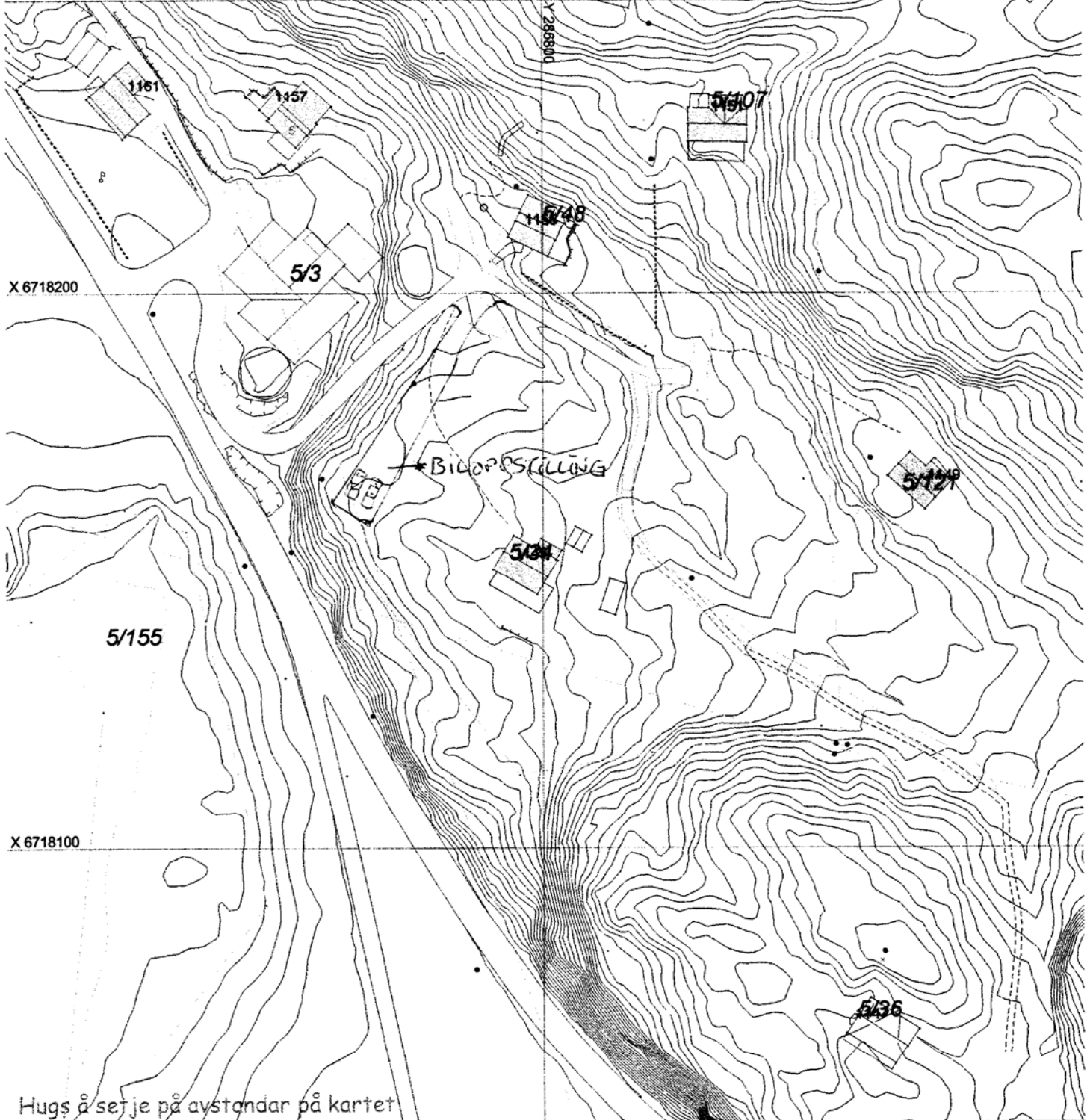
Gjeldande plan : KPA
Planformål : LNF
Vår referanse: OCB

Jnr. 13/12337 Saksh.
Ark. 5/34 Ark.del GBAR
Saksid. 13/1021-2

Gjerde
Usikker eigedomsgrense
Målt eigedomsgrense

 Bolighus
 Andre bygg

Sign.



Hugs å setje på avstandar på kartet

SITUASJONSPLAN

 Tiltak

Underskrift Situasjonsplan

Dato

Vedlegg nr.
C -

MELAND KOMMUNE



Opplysninger gjeve i nabovarsel

sendast kommunen saman med søknad 11 SEPT 2013

(Gjenpart av nabovarsel)

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Jnr. 13/12337 Saksh.
Ark. 5/34 Ark.del
Saksid. 13/1021 2 GNR

Tiltak på eigedomen:					
Gnr. 5	Bnr. 34	Festenr.	Seksjonsnr.	Eigedomens adresse ROSSLANDSVEGEN 1145	Postnr. 5918 Poststad FREKHAUG
Eier/fester BAARD JOHANNESSEN & ANE BYSHEIM			Kommune MELAND		

Det varslast med dette om

- | | | | |
|--|--|---|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Nybygg | <input type="checkbox"/> Anlegg | <input type="checkbox"/> Endring av fasade | <input type="checkbox"/> Riving |
| <input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg | <input type="checkbox"/> Skilt/reklame | <input type="checkbox"/> Innhegning mot veg | <input type="checkbox"/> Bruksendring |
| <input type="checkbox"/> Mellombels bygning, konstruksjon eller anlegg | <input type="checkbox"/> Antennesystem | <input type="checkbox"/> Oppretting/endring av matrikkeleining (eigedomsdeling) eller bortfeste | <input type="checkbox"/> Anna |

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

- | | | | | |
|--|--|---|-----------------------------------|-----------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter | <input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter | <input checked="" type="checkbox"/> Arealplanar | <input type="checkbox"/> Vegloven | Vedlegg nr. B - |
|--|--|---|-----------------------------------|-----------------|

Arealdisponering

Set kryss for gjeldande plan

- | | | |
|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan | <input type="checkbox"/> Reguleringsplan | <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan |
|---|--|--|

Namn på plan

KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL

Beskriv nærare kva nabovarslet gjeld

DET VERT VARSLA OM SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ FORBOD MOT TILTAK I STRANDSONA OG FORBOD MOT TILTAK I LNF-OMRÅDE. VISS DET VERT GITT DISPENSASJON VIL DET BLI SØKT OM BRUKSENDRING FRÅ FRITIDSBUSTAD TIL HEILÅRSBUSTAD FOR EIGEDOMEN. SØKNAD OM BRUKSENDRING BLIR I SÅ FALL NABOVARSLA SEINARE. EIN HAR IKKJE PLANAR OM VESENTLEGE BYGGETILTAK PÅ EIGEDOMEN I SAMBAND MED BRUKSENDRINGA

Vedlegg nr. Q -

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettast til

Føretak/tiltakshavar

ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN AS

Kontaktperson, namn

OLE CHRISTIAN BØRTVEIT

E-post

ole.bortveit@gmail.com

Telefon

Mobil

48105852

Søknaden kan sjåast på heimeside: (ikkje obligatorisk)

Merknader sendast

Eventuelle merknader må vera kome til ansvarleg søkjar/tiltakshavar innan 2 veker etter at dette varselet er sendt. Ansvarleg søkjar/tiltakshavar skal saman med søknaden, senda innkomne merknader og greie ut for eventuelle endringar.

Namn

ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN AS

Postadresse

PB 12

Postnr. Poststad

5908

ALVERSUND

E-post

ole.bortveit@gmail.com

Følgjande vedlegg er sendt saman med nabovarselet

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. frå - til	Ikkje relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1	<input type="checkbox"/>
Teikningar snitt, fasade	E		<input checked="" type="checkbox"/>
Anna vedlegg	Q		<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrift

Tilsvarande opplysningar med vedlegg er sendt i nabovarsel til naboar og tverrbuarar som verte røtte. Kvittering for nabovarsel syner mottakarar av nabovarselet.

Stad

Alversund

Dato

07.08.2013

Underskrift ansvarleg søkjar eller tiltakshavar

Gjentakast med blokkbokstavar

OLE CHRISTIAN BØRTVEIT

VEDLEGG TIL
SPKNAD OM BRUKSENDRING
GNR 5 BNR 34
FLØKSAND
HUSET 877
FRA SØR



VILLAGE
AND KOMMUNE

11 SEPT. 2013

Jnr. 13/12/237

Atk. 5/34

Saksid.

Saksid.

13/12/237

13/12/237-2

13/12/237

13/12/237

13/12/237

13/12/237

13/12/237

13/12/237

13/12/237

13/12/237

13/12/237

13/12/237

13/12/237

13/12/237

13/12/237

13/12/237

13/12/237

13/12/237

13/12/237

13/12/237

13/12/237

