

Innspel til klage frå statsforvaltaren sak 180/21 Gbnr 33/13

Me ønsker å komma med innspel til planutvalgets anke mot statsforvaltaren sin klage på dispensasjon gitt i sak 180/21. Me har gått igjennom klagebrevet og vil i vårt innspel komma med kommentarar knytta til statsforvaltaren sitt utsagn i saka.

1)

Statsforvaltaren skriv i sin klage: *I søknaden vert det opplyst at i forrige kommuneplan for området, var aktuell eigendom sett av til bustadområde, men den vert teken tilbake til LNF ved denne rulleringa.*

Han skriv også: *Dette arealet vart tatt ut av kommuneplanen som LNF-spreidd område i 2019. Kommunen tok då ut areal som vart vurdert som mindre eigna etter gitte kriteria jf. planskildring KPA Lindås side 18.*

Viser til tabell 7 under ifrå planskildringa KPA til kommunen. Grunnlaget for at tomta vår på Jordal er trekt ut av LNF-spreidd er: **Ikkje bygd ut i planperioden.**

Tabell 7 viser LNF-spreidd områder i KPA 2011-2023 som er tatt ut av planen. Deler av desse areala er bygd ut, og vert omfatta av opplistinga av bebygde eigedomar i LNF, med opning for mindre tiltak utan krav til dispensasjon (som vist i føresegn 3.4.7).

Tabell 7 LNF-spreidd bustad frå KPA 2011-2023 som er tatt ut av planen

OMRÅDE	BEGRUNNELSE
LINDÅS SKULEKRINS	
Erhaugane	Bebygde eigedomar er dekkja av opplistinga i føresegn 3.4.7. Utfordring med vegtilkomst og VA. Ligg i nærleiken av sikringssona for Storavatnet.
MYKING SKULEKRINS	
Vabø	Bebygde eiendommer er dekkja av opplistinga i føresegn 3.4.7. Regulert felt Vabø bustadfelt.
Myking	KPA 2011 opna for 8 bueiningar, 1 bygd ut. Bebygd eigedom er dekkja av opplistinga i føresegn 3.4.7. Ligg i nærleiken av regulerte bustadområder med ledig kapasitet.
Jordal	Ikkje bygd ut i planperioden.
SEIM SKULEKRINS	

25

Vår begrunnelse for dette er: Me søkte dispensasjon for å bygge på tomten i 2007. Me hadde da eit barn. Grunna den gangs behandlingstid og uavklart avkjørsel og veg til tomt valgte me i 2009 å bygge oss hus i et byggefelt på Ostereidet. Grunnen for dette var at me venta barn nr. 2 og hadde behov for å etablere oss ein plass, i tillegg har også mange år gått med til utdanning for oss. Planen vår var heile tida å bygge på tomten vår på Jordal. Me la den derfor inn i reguleringsplanen i 2010/2011. I 2016 fekk me barn nr. 3 og [REDACTED]

██████████ Dette satt igjen ein stopper for våre planar. No er barna blitt eldre og dette gir oss no ny moglegheit til å fullføra planen vår for bygging på Jordal. Vårt eldste barn begynner på vidaregåande skule til hausten. Barn nr. 2 har eit år igjen på Ostereidet barneskule og tomten vår ligg på skille mellom Ostereidet og Lindås ungdomsskule krins. Ho vil derfor kunne fullføre ungdomskulen på Ostereidet. Vårt yngste barn vil berre måtte gå eit år på Ostereidet før me etter vårt ønske kan flytte til Jordal og han kan flytte over til Myking skule før han blir for «gammel». Me veit at statsforvaltaren ikkje tar «personlege» hensyn i saksbehandlingar men me ønsker å legge dette fram for at han skal forstå vår situasjon og kvifor Jordal **ikkje blei bygd ut i planperioden.**

Me meiner at når grunnen for at den blei tatt ut av planen er «ikke bygd ut i planperioden» vert det for enkelt. Det er ikkje kome inn andre opplysningar eller forutsetningar som gjer at denne saka skal vera forandra. Det er tvert imot lagt fram både planar, privatrettslege avtaler om framføring av veg til tomt. Og ikkje minst godkjent avkjørselsplan som ikkje var på plass i planperioden.

2)

Statsforvalteren skriv i sin klage: *I Alver sin arealdel, er det eit par kilometer lengre nord for omsøkt tiltak, sett av eit bustadområde, som etter vår vurdering er meint til å dekkja bustadbehovet i området her.*

Ja, det ligg eit bustadområdet på Myking. Dette bustadområdet er i dag bygd ut med 2 hus. Siste bygd i 2013/2014. Det er i dag 2 tomtar igjen for salg i dette bustadområdet. Tomtane er trekt bak ein haug som gir ei begrensa utsikt. Vi meiner også det er feil å referere til at dette bustadområdet skal dekkja bustadbehovet for vår del. Me har tomt og ønsker å bygge på den. Ikkje kjøpa ny.

3)

Statsforvalter skriv i sin klage: *I LNF-formålet er det berre naudsynte tiltak for landbruket og enkel tilrettelegging for friluftsliv. LNF- områder skal i hovudsak vera ubyggd, med unntak av bygg knytt til landbruk. Eigendomen ligg i eit naturleg og samanhengande LNF-område, med skog og noko dyrka mark. Ein dispensasjon vil slik vi ser det splitte opp eit samanhengande LNF område.*

Ønsker å svare ut LNF. Landbruk. Natur. Friluftsområde.

Landbruk

Tomten vår er ein ferdig utskilt parsell frå 1948. Den grensar mot hovedbruket på to sider og er utskilt frå hovedbruk 33/01. Den vil aldri under nokon omstendighet kunne nyttast som/av landbruket. Den er heller ikkje eigna til verken beite eller dyrka mark. Landbruket på hovedbruket har ikkje vore i drifta sidan 1990. Kjem tilbake til dette seinere i teksten.

Natur

Våre planar vil ikkje berøra andre delar av naturen en vår eigen tomt. Utbygginga av tomten vil ikkje skade naturen rundt tomten. Viser også til avsnitt i uttale frå Landbrukskontoret i kommunen som er positiv til saka: *Det er ikkje registrert viktige naturtypar på eller i nærleiken av tomten som kan ta skade av bygging.*

Friluftsområde

Dette er eit område som i dag eller tidlegare aldri har blitt nytta til dette. Det er ingen turstiar/turplassar i dette området. Alle «toppar» er kledd med skog og er overgrodd. Granskogen har vakse fritt. Som ein ser på bilda ifrå 1967 og bilda i dag (ligg vedlagt) ser ein dette. Etter at landbruket på garden blei nedlagt i 1990 har området så og sei lagt unytta/urørt.

4)

Statsforvalteren skriv i sin klage: *Landbruksinteressene ser ikkje ut til å vere veldig store i området, sjølv om det er registrert fulldyrka areal rett sør for omsøkt eigedom. Det kjem ikkje klart fram om det er drift på dette arealet i dag, men vi vurderer i utgangspunktet ein viss moglegheit for driftsulemper i eit langtidsperspektiv, grunna tilkomstveg til bustad igjennom landbrukseigedom og nærleik til fulldyrka mark.*

33/01 er i dag eigd av Harald Jordal. Han overtok garden etter sine foreldre rundt 1975. Fram til ca. 1990 drifta han denne garden og slo og beita utmark og innmark rundt tomten vår. I 1990 blei drifta avvikla. Det er sidan den gang ikkje dreve landbruk på denne garden. Ein lokal bonde har til dels stilt innmark rundt gardshuset som ligg ned mot sjøen og grensar til han. Arealet som statsforvaltaren refererer til kan i dag ikkje klassifiserast som fulldyrka mark. Etter vår meining er det å klassifisere som myr. Det er store mengder overvatn og grunnvatn på markene og det må utførast enorme omveltningar for å kunne nytte dette området til landbruk. Det er også begynt å vokse opp skog på desse areala. Markene er også og ansjå som små i eit landbruksperspektiv.

Legg ved bilder som viser «fulldyrka mark»

5)

Statsforvalteren skriv i sin klage: *I utgangspunktet vurderer vi at aktuell eigedom ikkje er særleg eigna for bustad, då mellom anna vert ein bilbasert utbygging, i eit samanhengande område med landbruk, natur og friluftslivverdiar, utan trygg skuleveg.*

Bilbasert utbygging.

Statsforvaltaren trekk fram ei bilbasert utbygging. Har vanskar med å forstå at det blir ei mindre bilbasert utbygging på Myking. Med unntak om kort veg til skule og butikk vil all utbygging her bli like bilbasert som på Jordal. Det er ingen arbeidsstadar innan kort radius

frå Myking eller betre kollektive tilbod som gjer at dette vil bli annerledes. Her må ein sjå på det og la folke bygge der dei har sine røtter/tilknytning og ønske om å bygge og bu. Og ikkje la bygdene dø ut som eit resultat av sentralisering. Ingen som vel å busette seg i dette området vil klara seg utan ein bilbasert kvardag. Dette er eit val som dei som bur og vil busette seg på slike plasser både på Myking og resten av bygdene i kommunen må få ta.

Utan trygg skuleveg.

Statsforvaltaren refererer til at det ikkje er trygg skuleveg frå Jordal. Tomten vår ligg 2 km ifrå skulen. Dette sikrar våre barn skuleskyss. Når statsforvaltaren vel å bruke dette som eit punkt må han også i denne saka sjå litt lenger. Alver kommune har som dei fleste andre kommunar i Vestland fylke få områder der ein innfrir på dette området. Med unntak av delar av sentrale Knarvik og Lindås er det eit fåtal plassar som innfrir på dette punktet. Me bur i dag i Dyrhovden på Ostereidet. 600 meter ifrå barneskule, ungdomskule og barnehage. Heller ikkje her har me trygg skuleveg. Me får kvart år skriv ifrå skulen grunna dette. Og mange her sender barn og unge med buss og taxi 5-600meter til skulen. Det ligg regulerte tomter igjen i feltet her som får bygge ut utan trygg skuleveg.

Statsforvaltaren legg nok til grunn at byggefeltet på Myking har dette. Den skulevegen er like utrygg som ifrå Jordal. Ja, det er lys på delar av vegen men det er heller ikkje her tilrettelagt godt nok for mjuke trafikantar. Det er ikkje gangfelt eller vern, men bratte skråningar og trange passasjer.

Legg ved bilder av «trygg skuleveg» frå boligområdet på Myking.

6)

Statsforvaltaren peiker på at bortsett frå to bustader langs vegen, er det få bustader rett i nærleik. Vi er ikkje samd i at utbygging av denne eigedomen kan kallast ei fortetting eller er eigna for fortetting.

Her må statsforvalteren sjå litt nærare på kartene. 10 boliger + 1 hytte ligg innforbi 250m frå tomten vår. I distriktet må dette reknast som fortetting.

Legg ved bilde av dette.

7)

Statsforvaltern skriv i sin klage: Vi vurderer også at dei frådelt tomte i nærleiken gjer det særleg uheldig å gje løyve til bustad på denne tomte, då dette kan føre til eit press på å få bygge på dei tilgrensande eigedomane også

Desse tomtane blei skilt ut i 1975. Det er ikkje søkt om noko som helst på desse til i dag. Visst ein ser på Jordal er det siste huset som blei bygd her ferdigstillt i mai 1990. Dette gjeld gards nr. 33 bruk 33. Sidan den gang er det verken søkt eller gitt byggeløyve på nokon

eigendomar på Jordal. Det vil vera ein illusjon at dette vil føre til et press slik statsforvaltaren skriv.

8)

Statsforvalteren skriv i sin klage: *moglegheit for driftsulemper i eit langtidsperspektiv, grunna tilkomstveg til bustad igjennom landbrukseigedom og nærleik til fulldyrka mark.*

Me ser at vår vegtrase ikkje er ideell i henhold til landbruksperspektivet, Me ønsker å flytta denne og bruke/oppgradere eksisterande beiteveg for å gjera minst mogleg inngrep i landbruksarealet og dermed minske driftsulempene for eit eventuelt landbruksperspektiv.

Legg ved kart som viser alternativ kobling til eksisterande beiteveg.

Me vil med dette at statsforvaltaren trekk klaga si i dette vedtaket og lar kommunen sitt vedtak vera gjeldande. Jordal og Myking bygda treng tilflytting. Bygdenorge må ikkje lide og dø ut av sentraliseringa skapt gjennom ein byvekstavtale. Tomten vår er tidlegare vurdert som eigna byggeland, sjølv om dette blei trekt ut under forrige rullering. Me kan ikkje sjå at området har endra seg slik at det skal stoppa denne dispensasjonen som kommunen har gitt. Saka er styrka med at alle vegrettar er sikra. Vatn er sikra og det er gitt utsleppsløyve på kloakk. Og ikkje minst avkjørselsløyve ifrå Vestland fylke. Alle naboar i området er positive til saka vår og me har god dialog med alle desse. Me ønsker ikkje og vente på ei ny rullering ettersom denne vil ta tid. Det er forespeilt ferdigstilling av ny rullering iløpet av 2024 etter det eg har fått informasjon om frå prosjektleiar i kommunen.

Alver kommune er no ute med sin nye samfunnsdelplan. I denne opnar kommunen for at det skal bli lettare å bygge spreitt bolig. Myking bygda blir også etter denne planen eit nærsenter som kommunen ønsker fortetting rund med ein radius på 5km. Jordal ligg i dette området og ein dispensasjon som denne vil styrke det kommunen har lagt fram i sine planar. Viser til Alver sin samfunnsdel s. 15 om sprett busetjing og leggje til rette for bustadbygging i alle bygder i heile kommunen, og s. 26 som omhandlar nye nærsenter i kommunen. Desse planane er no ferdig på høyringsrunde og vil bli vedtatt i april.

Viser også til vårt klagebrev frå Harris Advokatfirma. Vil særleg trekke fram dette:

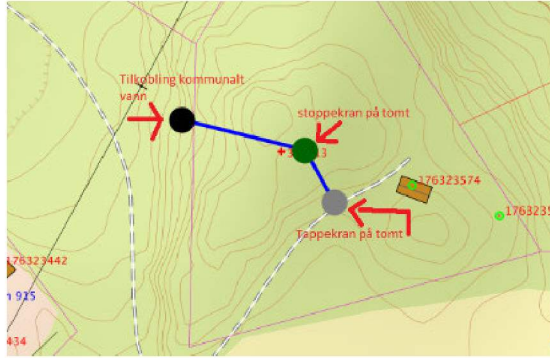
Vi er også kjend med at det er gitt tilsvarande dispensasjon i Alver kommune nyleg, og viser til dømes til sak som gjeld gbnr. 305/83. Som grunngjeving for vedtaket la Utval for areal, plan og miljø vekt på følgjande:

- Arealet er registrert som skog, men plasseringa mellom andre tomtar gjorde den eigna for fortetting.
- Vidare var det mogleg å nytte eksisterande infrastruktur.
- Bygging på eigedom vil ikkje skape problem for landbruksdrifta rundt.
- Tomta var veileigna til utbygging og fortetting på staden ville ikkje ha negative konsekvensar for miljø, friluftsliv, landbruk eller landskapskvalitetane i området.
- Området har ikkje endra seg vesentleg sidan sist det vart gitt byggeløyve.
- Eit nytt byggeløyve vil bygge opp under at kommunen framstår som påreknelig på denne staden, og at det er med på å styrke Alver kommune sitt omdømme i denne type saker.

Det vart etter dette gitt dispensasjon til tross for at området har verdifullt kulturmiljø. Vedtaket vart ikkje klaga på av Statsforvaltaren i Vestland eller Vestland fylkeskommune etter det vi kjenner til.

Dei same tilhøva gjer seg gjeldande i denne saka, og viser særskilt til følgjande:

- Eigedom er frådelt til bebyggelse
- Eigedom ligg mellom anna bebyggelse, og er dermed eigna for fortetting.
- Tilhøva til vatn og avlaup er avklart;
 - Det vert planlagt for minireinseanlegg
 - Kommunal vassleidning ligg klart inn på eigedom, og er klar for tilkopling, som vist på kartet under.



- Vidare har Vestland fylkeskommune gitt avkøyringsløyve på vilkår den 08.11.2021. (Vedtaket ligg vedlagt i saka.)
- Privatrettsleg er eiegenomen sikra framføring av tilkomstveg ved tinglyst erklæring.
- Det vart gitt byggeløyve til oppføring av fritidsbustad på 1970-talet.
- Området har ikkje endra seg vesentleg sidan sist det vart gitt byggeløyve.
- Eit nytt byggeløyve vil bygge opp under at kommunen står fram som pårekneleg, og er med på å styrke Alver kommune sitt omdømme i denne type saker.

Når det gjeld presedensverknad så er det eit ulovfesta prinsipp om at like saker skal handsamast likt, og at ulik handsaming av like saker kan føre til at eit vedtak er ugyldig så lenge handsaminga har vore usakleg. For at ulik handsaming skal vere usakleg, er det ein føresetnad at det dreier seg om like saker både faktisk og rettsleg. Vi viser i den samanheng til Sivilombodsmannen si årsmelding for 2002 på side 321 der følgjande blir uttalt:

«Når det skal tas stilling til spørsmålet om forvaltningen har utøvet forskjellsbehandling, er det ikke nødvendigvis noe galt med den enkelte avgjørelse isolert sett. Feilen kan ligge i at forvaltningen ikke kan gi noen saklig grunn for ikke å følge en konsekvent praksis. For at en anførsel om forskjellsbehandling skal kunne føre frem, er det en forutsetning at det dreier seg om like saker i både faktisk og rettslig henseende.»

På bakgrunn av dette er det grunnlag for å hevde at det ligg føre usakleg handsaming viss denne saka vert handsama annleis enn for eiegenomen med gbnr. 305/83.

Fordelane ved å gi dispensasjon frå LNF-formålet er etter dette «klart» større enn ulempene, jf. pbl § 19-2.

Vi har nylig blitt kjent med enda ei lik sak som gjelder gbnr 27/33 Øvre Tveito. Denne ligg ca. 5km fra vår eigendom. Her blei det i tillegg gitt løyve til utskilling av grunneiendom frå hovedbruket.

Dersom statsforvaltaren ønsker det tar me gjerne imot dei på ei befaring for å sjå nærare på saka.

Mvh Endre og Benedicte Jordal-Aarra

Vedlegg punkt 3)



Bilde tatt over tomten 1967. Viser at området er stellt/dyrka.



Siste flyfoto over tomten. Her ser ein at området i mykje større grad er udyrka og at skogen veks fritt.

Vedlegg punkt 4)



Til høyre i bilde ligg eksisterande beiteveg. De ser her at dette ikkje kan reknast som dyrka mark.



Bilde av «dyrka mark» ved tomten. Som ein ser her er skogen begynt å vokse inn på marka og det er fult i overvann. Ikkje egna som dyrka mark.

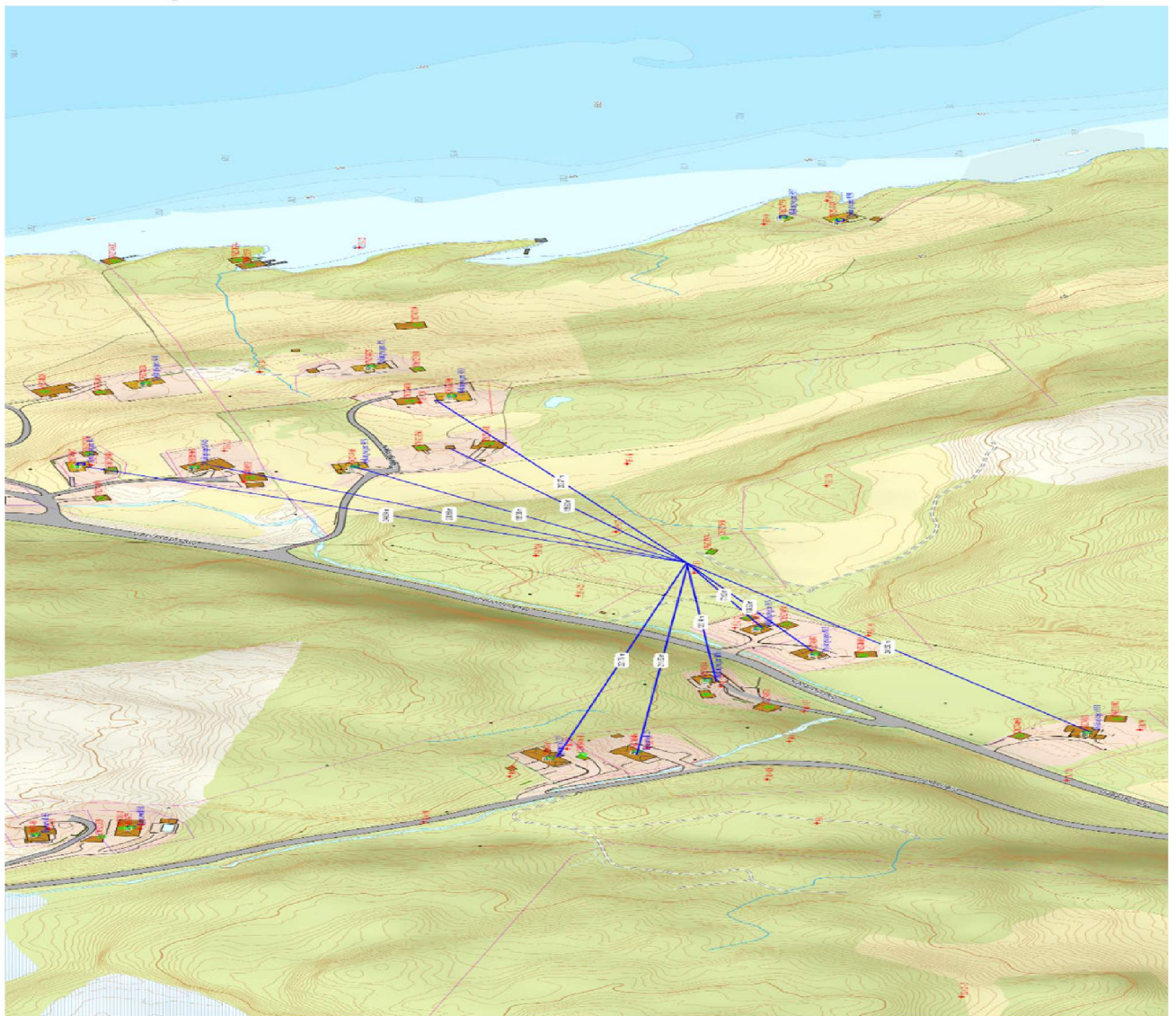
Vedlegg punkt 5)

Bilda viser skulevegen ifrå boligfeltet på Myking



Vedlegg punkt 6)

Viser fortetting



Vedlegg punkt 7)



Ved å gå med tilkomstveg langs elva vil vi kunne koble oss på eksisterande beiteveg. Dette vil kreva mindre inngrep i landbruksarealet.