

BYGGRAAD AS

PROSJEKTERING – BYGGTEKNISK KONSULENT – BYGGESØKNADER

Alver kommune
Plan og byggesak
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Flesland, 14.10.2022

**Vedr.: SAKSNUMMER 1058/22.
KLAGE PÅ MOTTATT VEDTAK.**

Vi viser til mottatt avslag på søknad om dispensasjon fra arealformålet på eiendommen 126/11. På vegne av tiltakshaverne presenterer vi med dette vår klage på vedtaket.

Nedenforstående tekst er utarbeidet av tiltakshaverne. Ansvarlig søkers tilføyelser er vist i kursiv.

Først og fremst hadde vi håpet at saken skulle oversendes til landbruksavdeling for uttale da vi har hatt flere representanter fra denne avdelingen på befaring på eiendommen som kan uttale seg om landskap og terreng.

I vårt tilfelle driver vi aktivt på med landskapspleie, vi har grøfta og forbedra dyrka mark på eiendommen, vi har utvida arealet med overflatedyrka mark og vi har lagt til rette for mange mål større innmarksbeite ved å fjerne skog og rydde på eiendommen.

Videre skriver dere: «Parsellen er registrert som innmarksbeite i NIBIO sitt gardskart. Det er eit nasjonalt mål å omdisponera så lite dyrka mark som mogleg.»

Dere skriver at tomten vil føre til en uheldig oppsplitting av innmarksbeite. Der vi ønsker å fraddele parsellen er det definert som LNF- område og som innmarksbeite i landbrukskartene. Det er verken overflate- eller fulldyrket. Det er heller ikke muligheter for dette her. Vi har satt ønsket plassering for parsellen for å verne og ivareta det som er av brukbart beite i området. Akkurat der vi ønsker tomten er det bratt fjell, spraker og ur. Med andre ord egner ikke dette området seg til beite.

Vi har vært i kontakt med landbruksavdelingen for å omregulere kartet i gjeldene område da vi mener blant annet området parsellen ligger på bør stå som «Annet markslag» i gårdskartene ift. faktisk terreng. (Bilder er tatt av representant for landbruksavdelingen som har vært på stedet og kartet blir endret og oppdatert på vårparten.)

Vi har som sagt hatt flere representanter fra landbruksavdelingen på befaring og snakket med landbrukssjef, Laila Bjørge, som også ser at vi har gjort flere positive tiltak for å forbedre landbruket.

De er også enige om at plassering av parsell er fornuftig i forhold til å ivareta landbruket og dets interesser.

I tillegg vil vi nevne at vi er opptatt av å bevare kulturhistorisk landskap og ønsker selvsagt å verne om landbruksinteressene i området. Vi har søkt SMIL-midler for å oppgradere og tilgjengeliggjøre kvernhuset over Kvernhuselva for allmennheten. Med alt arbeid vi har lagt ned for å verne om landbruket på eiendommen vil vi understreke at det å ivareta landbruksinteressene absolutt er fokus for oss.

«Under punkt 6.21 som gjeld spreidd bustadbygging står det at det ikkje bør byggjast på areal som ligg eksponert i landskapet. I følgje søkjar ligg parsellen på ein kolle slik at eit hus her vil liggje eksponert i landskapet i alle fall frå sjøen.»

At parsellen ligger på en kolle og vil bli synlig fra sjø medfører riktighet. Når en kommer inn i Hopsvågen sjøveien er faktisk samtlige boliger i Hopsvågen «eksponert i landskapet fra sjøen». Det er eneboliger, flytebrygger og mange naust i strandsonen i Hopsvågen.

På dette tidspunktet har vi ikke detaljprosjekter et nytt hus, men tiltakshavernes ønsker er å bygge et hus på ett plan, og med valmet takkonstruksjon. Huset vil bli planert på et lavere nivå enn toppen av eksisterende kolle. Dette vil etter vår mening redusere den visuelle virkingen av boligen, sett fra sjøsiden. Sammenlignet med de øvrige byggene i Hopsvågen vil det planlagte huset ikke få en dominerende effekt.

«Sjølv om tomta vil ligga omlag 9-10 meter høgare enn sjøen vil det berre vera omlag 23 meter frå strandlina til tomta. Tomta vil då liggja klart innafor 100 metersbeltet og verka privatiserande på standsona. Dette sjølv om allmenta nødvendigvis ikkje i stor grad vil opphalda seg i dette område. Det er etter administrasjonen si vurdering at også nærliggande område til strandlina er viktig med tanke på allmenta si oppleving av strandlina og dei eventuelle kvalitetane denne har.»

Vil også her særlig trekke frem eneboliger som er relativt nyetablerte i vågen. Flere av disse ligger godt innenfor 100 m beltet, faktisk også så nærme som under 10 m. Derfor ber vi dere igjen se på vår søknad da vår eventuelle oppføring ikke vil virke sjenerende når en ser på allerede etablerte boliger i området. Hopsvågen består som tidligere nevnt av eneboliger, flytebrygger, kaier, naust og etablerte strender langs hele strandlinja. Vi ser vår oppføring som en videreføring av den tråden som er i området.

De fleste av disse nevnte inngrepene langs strandsonen i Hopsvågen fremstår svært privatiserende da det er mangel på vei og tilkomst for allmennheten.

Vi vil igjen få frem at ved veien som allerede er etablert til Storevika vil allmennheten ha både vei og en naturlig tilkomst til området. Parsellen vi ønsker å fradele ligger som dere kan se vekk i fra stranden i Vika og blir på grunn av høydeforskjellen og konturene i terrenget her skjult fra dette området som er det naturlige området for allmenn ferdsel.

Vi mener tomten er plassert ideelt i forhold til at det ikke skal virke privatiserende for allmennheten, med minst mulig inngrep i terreng og viktigst av alt, verne om landbruket og landbrukets interesser.

«I punkt 6.3 i føresegnene til KDP står det at nye bustadhus skal som hovudregel plasserast i etablerte tun. Omsøkt tomt ligg ikkje i etablert tun.»

Vi vil gjerne her og argumentere med at all infrastruktur ligger til rette på ønsket parsell og at det derfor på sett og vis kan ses på som et etablert tun. Vil også nevne at nærmeste bolig er under 80 meter fra ønsket parsell.

Ellers syns vi det er bemerkelsesverdig at det faktum at rørledningen som kommer inn i Storevika og går over gjeldene område ikke kommer særlig frem i avslaget. Denne rørledningen ble lagt ned i samarbeid med Equinor og Alver kommune. For å etablere denne ble hele Storevika gravd opp, en hel skog ble fjernet og gravd ned i grunnen og en 3 m bred veg ble anlagt langs røret i vår skog. Dette forstår vi er positivt for området vi bor i da det har stor samfunnsinteresse.

Samtidig bør det også med det komme en forståelse for inngrepet som allerede ER gjort i området. Vi mener det bør komme grunneier til gode da vi nå har en veg igjennom landbrukseiendommen som faktisk deler i to det som en gang var et brukbart innmarksbeite.

Vi kan ikke se at våre planer vil splitte opp beiteareal enn det som skyldes allerede utførte tiltak. Adkomstveien vil følge terrenget. Det vil kun være kollen hvor huset er tenkt plassert (og som ikke egner seg til beitemark) som omdisponeres fra landbruksareal.

Vi vil også avslutningsvis sette lys på at vi ber om å fradele 1,5 mål av en 256,89 mål eiendom.

«I føresegna punkt 8.9 som gjeld sone med særskilte omsyn står følgjande: Naturmiljø og landskap. Sona omfattar området kring Hopevatnet og terrenget ned til sjøen, som har særskilte kvalitetar med tanke på naturmiljø og landskap. Interessene knytt til tema landskap og naturmiljø skal ha særskilt vern innanfor sona. Heimel: PBL § 11-8, c.»

Med det overnevnte sagt stiller vi oss også undrende til argumentet til kommunen om at landskapsverdiene i området har stor verdi. Hvem ivaretok disse verdiene når anleggsmaskiner pløyde seg igjennom skogen fra Hopevatnet og ned i Storevika den gang rørledningen ble lagt? Rørledningen kommer inn i det som en gang var ei fin badevik. Ei badevik som vi ønsker å ruste opp igjen og tilgjengeliggjøre for allmennheten nå som vi faktisk har en veg med tilkomst til vika. Vi ønsker å gjøre det beste ut ifra de forutsetninger som er, og derfor mener vi det er viktig å se på helhetsbildet her.

Tilkomstveg og bygging på tomten vil som sagt ikke føre til et større naturinngrep da Alver kommune selv har stått for de store naturinngrepene i området. Snarere tvert imot vil vi ved å få tillatelse til fradeling av tomt ha helt andre muligheter og naturligvis interesser for å vedlikeholde veien og drive landskapspleie i området dere beskriver.

Administrasjonen bør her ta en ny grundig vurdering ved å se i kartene, se hva som ble gjort i forbindelse med kommunen sitt prosjekt i området og mer enn gjerne komme på befarig for å få en bedre helhetsforståelse for terreng og landskap i gjeldende område.

Veien er etablert, kummer har kommunen selv lagt ned med skriftlig brukstillatelse for en eventuell bolig, kloakkledning er allerede etablert i sjø i området og har også kapasitet til påkobling. Det som i praksis gjenstår som et «inngrep» er en ca. 25m lang stikkvei fra eksisterende vei i vika og opp til ønsket parsell.

Etter å ha lest igjennom **kommuneplanen 2017 –2029 'Samfunnsdelen'**, er det flere punkt jeg videre ønsker å trekke frem for å fremme vår søknad om fradeling av parsell til bustadformål.

Vil gjerne referere til et par utdrag fra kapittelet "Attraktive nærmiljø":

- "Kommunen skal derfor legge til rette for at det er en balanse mellom natur, grøntareal og bustadbygging. De åpne arealene er blant annet viktig for rekreasjon og friluftsliv, og bidrar til å gjøre kommunen vår til en attraktiv plass å bo."
- "Legge til rette for spredd bosetning og mindre byggefelt i hele kommunen."
Strategi 32.
- "Sikre variert bustadbygging til folk i ulike livsfaser."
Strategi 35.

- "Legge til rette for å kunne bruke natur og friområder som en kvalitet i og rundt bumiljøa." Strategi 37.

Videre ønsker jeg å trekke frem det negative bosetningsmønsteret her i kommunen, der vi har fraflytting fra de mindre grendene, og der de som er unge velger å flytte til mer sentrale strøk etter endt utdanning. Burde en ikke legge mer til rette for at de unge velger å bosette seg og etablere seg her?

Vi vet også at en stor andel ungdom i Nordhordland velger å utdanne seg til oljerelaterte yrker og at det videre er høy andel oljerelaterte arbeidsplasser i området og kommunen. Da er det også viktig å trekke frem den umiddelbare nærheten til knutepunktet Mongstad som er en av de største arbeidsplassene i regionen vår.

I kommuneplanen, Samfunnsdelen, under Industri og næring står det blant annet at "Samfunnsutvikling og næringsutvikling henger tett sammen. Kommunen kan for eksempel legge til rette for næringsutvikling ved å sikre at det finnes et variert bostedtilbud og attraktive nærmiljø i nærheten av områdene der kommunen ønsker at næringslivet skal etablere og utvikle seg."

På vegne av tiltakshaverne ber vi om at administrasjonen vurderer søknaden på nytt. Etter en samlet vurdering er vi av den oppfatning at vernehensynet som ligger bak bestemmelsene i arealdelen av kommuneplanen, eller i Plan- og bygningsloven, blir satt til side i vesentlig grad. Vi viser her til tiltakshavernes egen argumentasjon.

I tillegg synes det klart at fordelene ikke bare for tiltakshaverne, men også for allmennheten, er klart større enn eventuelle ulemper.

Slik vi ser det, er det kun det prinsipielle med at dispensering fra en vedtatt plan helst skal unngås, som kan vurderes som en ulempe. Likevel vet vi at det i mange tilfeller er riktig å gi dispensasjon i forhold til en plan som er utarbeidet som et overordnet verktøy, og gjerne ikke har tatt høyde for mindre lokale tiltak.

Med vennlig hilsen

BYGGRAAD AS

Ivar Solheim (sign.)

ADRESSE:	TELEFON:	MOBIL:	E-POST:	ORG.NR.:
Fleslandsvegen 235 A 5258 Blomsterdalen	55 99 00 95	90 51 64 17	ivar.solheim@byggraad.no	995 103 575