

# Kommuneplanen sin arealdel - uttalelse

Vi viser til pågående arbeid med Kommuneplanen i Alver kommune – herunder kommuneplanen sin arealdel. Vi er klar over at høringsfristen er satt til 15. september 2022, men håper likevel at vårt innspill kan bli tatt med i vurderingen i forbindelse med planen.

Fra utkast til planen, framgår følgende oversikt når det gjelder utgreiingsbehov knyttet til kommuneplanen sin arealdel:

## Samletabell- Utgreiingsbehov for kommuneplanen sin arealdel

Tabell 4 Samla oversikt - Utgreiingsbehov i kommuneplanen sin arealdel

<b>Utgreiingsbehov i kap. 4 Hovudtema i planarbeidet</b>
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Kategorisering av gjeldande regulerings- og områdeplanar i Alver.</li><li>2. Kartlegging av strandsona<ol style="list-style-type: none"><li>1. Kunnskapsgrunnlag for fastsetting av byggegrense mot sjø i utbyggingsområde</li><li>2. Vurdere tilgang for ålmenta til strandsona i ulike deler av kommunen (opning for aktivitet ved og i sjø)</li><li>3. Grunnlag for å utvide byggegrensa utanfor eksisterande naust, slik at det kan opnast for opptrekk av båtar til nausta.</li><li>4. Grunnlag for å opne for einskilt naust inntil eksisterande naustmiljø.</li><li>5. Grunnlag for å byggje nye naust på tidlegare naustgrunnar.</li></ol></li><li>3. Vurdere områder under marin grense for å avdekke areal med fare for kvikkleire.</li><li>4. Kartlegging av naturmangfald og naturtyper, og tilpasse eksisterande kartlegginga av naturmangfald til «Natur i Norge-systemet» (NiN).</li><li>5. Lokal vekstzone og sentrumsavgrensing for dei 7 sentera.</li><li>6. Avklare aktuelle løysingar for bruk av LNF-spreidd bustad, og vurdere nærmare om ein del tidlegare frådelte tomter i bygdene kan få endra status til LNF-spreidd bustad.</li><li>7. Kjerneområde landbruk – samanstilling av kjent kunnskap og revisjon.</li><li>8. Kulturmiljøplan - kartlegging av verdifulle kulturminner og kulturmiljø.</li><li>9. Revisjon av kartlegging av viktige friluftsområder</li></ol>

Det er spesielt punkt 6 som våre merknader er knyttet til:

*«Avklare aktuelle løysingar for bruk av LNF-spreidd bustad, og vurdere nærmare om ein del tidlegare frådelte tomter i bygdene kan få endra status til LNF-spreidd bustad.»*

## 1. Bakgrunn

I 1974 ble det skilt ut en tomt fra hovedbruket på Vågenes, som i dag har gnr/bnr 430/7. Tomten (430/46) som var skilt ut var i underkant av 2 mål, der det i 1991 ble gitt byggetillatelse for oppsett av enebolig på tomten, med tilhørende adgang til avkjørsel til kommunal vei. Det ble ikke satt opp bolig innen treårsfristen. I dag er området en del av LNF område, der det i praksis er svært vanskelig å få utnyttet tomten til formålet den ble godkjent for. Tomten har gått i arv fra Karl Morken til sin datter Sissel Karin Kristoffersen. Tomten eies i dag av Sissel sin sønn Øystein Morken Kristoffersen.

## 2. Forslag til løsning

Det er i dag spredt bosetting i Alver kommune. Det er trolig mange «strøtomter» som ønskes benyttet til boligbygging. Disse tomtene ble i si tid trolig skilt ut fra hovedbrukene der tanken var at en ønsket bosetting.

I vårt tilfelle var jordstyret en del av behandlingen i forbindelse med søknad om byggeløyve i 1991. Jordstyret var av den oppfatning at arealet på tomten 430/46 besto av grunt jordsmonn, kupert og ikke egne for dyrking. Denne situasjonen er fremdeles gjeldende. Dagens gardbruker som benytter deler av tomten til beiteformål, uttaler at det lille arealet som er tilgjengelig til beiting, ikke betyr noe som helst for gardsdriften hans.

Tomten ligger i dag i et LNF område, som gjør bygging svært utfordrende å få på plass. Se tomteplassing i **Vedlegg 1**

**Vi ser det som svært tjenlig at tomten omklassifiseres til «LNF spredt bustadomt», slik at prosedyrene for bygging muliggjør at det kan realiseres bygging av enebolig på tomten.**

Alternativet er dessverre slik at tomtearealet trolig ikke vil bli benyttet verken til boligformål eller til landbruksformål.

Det bør være et mål at slik omklassifisering brukes som et virkemiddel til både befolkningsutvikling, bostedsutvikling og næringsutvikling i kommunen.

Vi viser for øvrig til vedlagte uttalelse som vi ga i 2015 (**vedlegg 2**) i forbindelse med delrevisjon av kommuneplanen i Radøy. Momentene står seg fremdeles i dag. Vi håper at våre synspunkt nå blir tatt hensyn til.

Askøy, 23.10.2022

Med hilsen

Øystein Kristoffersen

Tlf: 47681883

Epost: oystein.kri@gmail.com

## Vedlegg 1



Kartutsnitt som viser tomtens plassering på Nedre Vågenes i Alver kommune

## Vedlegg 2

Radøy kommune

5936 MANGER

Florø, 30. august 2015

### DELREVISJON AV KOMMUNEPLANEN - MERKNADER

Mitt navn er Sissel Kristoffersen - tidligere Sissel Morken. Min far kommer fra Vågenes i Radøy kommune. For noen år tilbake, overdro han en boligtomt til meg på Vågenes. Denne tomten ligger i LNF området. Siden delrevisjon av kommuneplanen også omhandler behandling av bruk av LNF området, er behandlingen av dette spørsmålet viktig for meg. Jeg anser meg som part i saken, siden jeg blir berørt av konsekvensene av denne behandlingen. Som part anser jeg det som naturlig at jeg kan få uttale meg i saken, og at mine synspunkt kan bli tillagt vurdering i delrevisjonen av areldelen i kommuneplanen.

#### 1. Mål, presisering og avgrensning

Det fremgår i kommuneplanen at

*«For å fremje utvikling av Radøysamfunnet er det viktig at vi har ein oppdatert og funksjonell kommuneplan. Ein revisjon av delar av kommuneplanen er naudsynt for å nå måla om å vere ein god bustadkommune og yte god service til dei som søker om tiltak. Sakshandsaming skal byggje på langsiktig arealpolitikk og definert i kommuneplanen. Kommunen skal reviderast på dei punkt kvar ein meiner at den ikkje held mål»*

(Min understrekning)

I «Planprogram for delrevisjon av kommuneplan»- planprogram - november 2014, framgår det under punktet Delrevisjon av kommuneplan sin arealdel:

*«1 rulleringa av kommuneplanen som vert sett i gang vert det lagt vekt på følgjande fokusområde:*

*Føresegner med fokus på plankrav, eksisterande bygde bustadeigedomar i LNF, kulturminne, havområde Strandsone, byggjegrænse mot sjø, arealføremål i sjø og havområda Heilårsbustader i LNF, frådelt eigeidomar med eksisterande heilårsbustader.*

(Min understrekning)

*Når det gjeld planoppfølging, framgår det vidare at «I gjeldende kommuneplan er det satt krav om detaljregulering på dei fleste nye byggjeområde. Det har vist seg å vere eit ambisøst krav som me har handsama mange dispensasjonssøknader for. I revisjonen vil me no gå igjennom alle områda med plankrav og vurdere desse på ny. Eventuelle endringar må gjerast i plankartet ved at omsynssone med plankrav verte teke ut. I føresegnene må ein sikre at plankrav er konsistente.»*

*Det fremgår vidare (side 6-3. avsnitt) at «Det er i denne revisjonen ikkje opna opp for å leggje inn nye byggjeområde i kommuneplanen. Nye byggjeområde i plan må konsekvensvurderast og det må utførast risiko - og sårbarhetsanalyse. Det er ein omfattande prosess.»*

*Det framgår vidare at «LNF-områda skal framleis vere LNF, med det vert lagt soner for spreidd busetnad tillete i område der det er bygd hus med heilårsbustader... >>*

## 2. Boligpolitikk

Slik jeg forstår kommuneplanen, ønsker Radøy kommune å tilrettelegge for tilflytting og utvikle næringsaktivitet, og da innenfor rammen av retningslinjer trukke opp i lov, forskrifter og politisk handlingsrom. Når det gjelder LNF området, som er et relativt stort areal i Radøy kommune, har det vært praktisert en relativt restriktiv holdning til nyetablering i slike områder. Det har vært brukt mye ressurser på dispensasjonsbehandling, noe som naturlig kommer som konsekvens av strenge reguleringskrav.

Spørsmålet er om terskelen for dispensasjon er for høy, eller regelverket for å kunne gi dispensasjon er for strengt, slik at etableringsmulighet i praksis blir umulig. Det er en trend at det er ønskelig med boligetablering utenfor de store sentra.

Rammevilkårene må imidlertid legges slik tilrette at dette blir attraktivt, slik at regional bosetting kan realiseres - og derigjennom økt verdiskaping i regionen. Jeg leser kommuneplanen slik at intensjonen til Radøy kommunen går i denne retningen, men regelverket og omfattende dispensasjonsarbeid er et neste uoverkommelig hinder på veien.

## 3. Differensiering

Det fremgår i revisjonsforslaget, at det ikke blir invitert til å diskutere nye

byggeområder i kommuneplanen. Jeg oppfatter det slik at plandiskusjonen ikke skal omfatte evt. etablering av nye byggeområder i LNF området. Dette er en svært viktig avgrensning, som naturlig nok vil kreve andre diskusjoner og prosesser. Det må likevel presiseres at arealtilrettelegging som virkemiddel i en aktiv boligpolitikk, i høyeste grad burde underlegges diskusjon. Det er mulig at slike diskusjoner gjennomføres i andre planprosesser, men området er svært viktig, og burde vært en del av en slik revisjonsgjennomgang.

Avgrensningen, slik som jeg oppfatter saken, er knyttet til eksisterende tomte/boligområder i LNF området.

#### 4. Om eksisterende tomter/boligområder i LNF området.

Slik jeg forstå det nye lovverket, er det gitt generell adgang til å bygge mindre hus/garasjer uten kommunal behandling/godkjenning. Det blir imidlertid anmodet om god kontakt med naboer, slik at nye bygg ikke er til spesiell sjenanse for naboene. Lovgiver har altså delegert mulighet til den enkelte til å etablere bygg på egen tomt innen gitte grenser. Dette er altså et signal om at terskelen til å etablere nye bygg skal være lavere, og med mindre offentlig inngripen.

Når det er gjennomført fradeling av tomt i et LNF området, der formålet er bygging av bolig, bør etablering av slik bygging som hovedregel bli godkjent. I forkant av slik avdeling av tomt, er det gjennomført omfattende konsekvensvurderinger, spesielt når tomten ligger i et LNF område. Hovedproblemer med mange slike fradelinger, er at dette er utført for flere år siden, og

et ikke er oppstartet. Det må således gjennomføres fornyet behandling innenfor et strengt regime vedr. bygging i LNF området.

Jeg tror det er viktig å skille mellom nyetablering i LNF området og etablering på en fradelt og sourjent tomt. Etablering av nye boliger/boligfelt i LNF område må selvsagt underlegges grundige konsekvensvurderinger, og behandles bredt.

Terskelen for å kunne etablere bolig på en allerede fradelt/godkjent tomt bør imidlertid **være lav**. Lovgiver ønsker at terskelen til å etablere mindre boliger på godkjente tomter kan gjennomføres uten kommunal godkjenning. Etter samme ånd, bør kommunen kunne godkjenne bygging av bolig på en allerede godkjent tomt - uten at det vil være behov for omfattende dispensasjonsvurdering siden tomten ligger i et LNF område. Jeg har selvsagt respekt for bevaring av jordbruksarealer, i områder der effektivt landbruk står sentralt. Slike spørsmål var imidlertid vurdert på det tidspunkt når tomten ble fradelt, der det vil være unødvendig ressursbruk å gjennomføre fornyet bred vurdering.

Jeg er kjent med at lovverket/regelverket trekker opp strenge krav overfor kommunen vedrørende bygging i LNF området. Samme lovverk gir imidlertid kommunen adgang til å gi dispensasjon for bygging, dersom det foreligger en saklig begrunnelse. Sakligheten som anmodes om her, er at kommunen anvender et skjønnsom tilsier at bygging tillates, med mindre det er særlige grunner for at bygging ikke kan gjennomføres. En slik skjønnsutøvelse vil være i tråd med lovgivers generelle holdning til bygging på en godkjent tomt. Et eksempel på særlig grunn, kan være kommunen sin plikt til å løse ut ny kommunal infrastruktur dersom det kommer en ny bolig på en eksisterende «LNF tomt» (vei, vann, avløp, tilrettelegging med skoleskyss...)

Som et paradoks kan også nevnes, at det betales skatt til kommunen for en fradelt tomt. Også av denne grunnen bør etablering på slik fradelt tomt være mulig, uten omfattende ressursbruk til å kunne avklare byggeadgang.

## 5. Oppsummering

Det anmodes at det gjennom revisjon av kommuneplanen/ arealdelen gis retningslinjer for etablering av bolig på godkjente tomter i LNF området. Retningslinjene bør følge lovgivers generelle positive holdning til etablering av bolig på egen tomt, der kun særlige grunner er til hinder for slik etablering

En slik holdningsendring vil kunne være et godt virkemiddel til «å nå måla om å vere ein god bustadkommune og yte god service til dei som søker om tiltak». Boligpolitikk vil kunne være et godt delvirkemiddel får å kunne skape ny verdiskaping i kommunen, noe som jeg forstår, er svært viktig for Radøy kommune.

- kommuneplanen - uttalelse

-

mail com>

Jeg håper at mine synspunkt tilleggs vekt i forestående revisjon av planen.

Med vennlig hilsen

Sissel Kristoffersen

Adresse:

Skipardalen 14

6900 FLORØ

Telefon:

97514293