

Oppfølgingsnotat til førehandskonferanse

Dette er eit skriv som gjer greie for fleire forhold som vart teken opp under førehandskonferansen: ref **23/3840 – 23/36766** 02.06.2023.



Innhald

1. Innleiing.....	2
Om prosjektet vårt.....	2
2. Vatn og avløp.....	3
3. Klausulering.....	4
4. Gardsdrift og Kultur.....	5
Planar om drift.....	5
Kulturlandskap.....	5
5. Tilstand og miljø.....	6
Nytt våningshus.....	8
6. Veg.....	8
7. Avslutning.....	9
.....	9

1. Innleiing

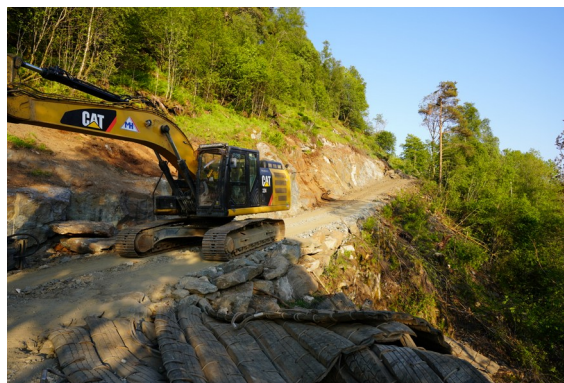
Under førehandskonferansen kom det fram at etatane i kommunen skulle ha eit møte den 21.06.2023 for å diskutera forespørselen vår vidare. Vi vart i den samanhang oppfordra av Anne Lise Molvik å koma med fleire detaljar før møte. Me håpar at samtlege tek seg tid til å sjå igjennom dette skrivet.

Om prosjektet vårt

Under førehandskonferansen fekk eg inntrykk av at kommunen ikkje forstod heilt kva me prøva å få til med gbnr 182/3. Eg tenkte derfor det kunne vera av interesse å høyre kva me har gjort så langt.

Me er ein småbarnsfamilie på tre frå Norhordaland, som for to år sia kjøpte «Bakken gard» gbnr 182/3. på Seim. Me kjøpte bruket med ambisjonen om å gje nytt liv til ein gløymt plass, ha gardsdrift og bu der fast.

Det første halvanna året har me brukt på å få utbetra gardsvegen. Me har i prosessen utarbeida rapportar om skredfare og avrenning ved anleggsverksemd. Rapportane og prosjekteringa sto Multiconsult for. Utkjørselsløyve og løyve til tiltaket fekk me hjå fylke og kommunen. Magne Hope AS starta på arbeidet veka etter påsken 2023 og er ferdig til rett etter sumaren. Vegen er 300 meter lang og går over 30 høgdemeter. Estimert overskotsmassar i stein er rekna til ca 1000 m³, med andre ord er prosjektet omfattande. Under er eit bilete frå i fjor og i år. Før vegen vart utbetra, kom ein seg kun opp med liten traktor til garden.



2. Vatn og avløp

Under førehandskonferansen kom det fram at før me kunne gå vidare i saken om husbygging, måtte me få avklart situasjonen rundt vatn og avløp. Sia me planlegg å fornye våningshuset heilt, ynskjer me å bygge eit moderne renseanlegg. Til dømes eit av **Biovac** sine system.

Vedlegg **Plassering av renseanlegg.pdf** visar forslag til kvar me tenkjer eit nytt rensanlegg kan plasserast. Me grunna plasseringa i at ein kan legge avrenninga frå renseanlegget til ein av hovudbekkane på garden som leier ut i Langevatnet. Me vil gjerna invitera Hogne Askeland til synfaring på garden. Ved synfaring vil ein tydelig sjå at bekkane på garden samlast ved «Kvernhusfossen», for så å gå sørover i dalen mot Langevatnet. Sonen i kart-metrikken som definerer nedslagsfeltet er teikna på eit generelt område rundt Storavatnet, og ikkje ut i frå lokalt terreng og synfaring. Gbnr 182/3 ligg i utkanten av sona.

I referatet frå førehandskonferansen under tema; vatn- og avløp – merknad; står det.

«Det vil også vera vanskeleg å føra avløpet ut av nedbørsfeltet då usleppet kan koma i konflikt med nedslagsfeltet til Sjausetvatnet som også har drikkevassinteresser.»

Det me ser er at Langevatnet ligg tydeleg lågare i terrenget enn Sjausetvatnet. Over 20 meter skilnad i høgde. Eg meina av den grunn det openbart ikkje kan bli avrenning frå Langevatnet til Sjausetvatnet. Sjå vedlegg **Gardskart med Langevatnet og Sjausetvatnet med forklaring.pdf**

Gbnr 182/3 fekk utsleppsløyve i 1982 for ein slamavskiljar. Med andre ord har det vore etablert utslepp i fleire tiår. Eit nytt reinseanlegg vil gjere saken betre og kontrollert.

Med detaljar nemnt ovanfor meiner eg det burde vera grunnlag for å få eit nytt utsleppsløyve sidan det ikkje vil påverke Storavatnet. Føremålet til klausuleringa er tross alt å beskytta Storavatnet.

I dialog med regionsjef vest for Biovac; Maria Zimmer, 05. juni 23, ein produsent og leverandør av renseanlegg, kommentera saken:

«...Visst det er mindre enn 100 meter til drikkevannskilde da må det velges tett tank evt. Er det 0,5 km (slik som hos deg) så har vi flere muligheter.»

«Minirensanlegg rensar inntil 90 %, legger ved info. Om det er strengere krav i kommunen pga f.eks ekstra følsomt område, så kan vi levere med etterpolering i form av UV.»

3. Klausulering

Under førehandskonferansen kom det fram at det ikkje var mogelig å føra opp nytt våningshus grunna klausuleringa rundt Storavatnet.

I referat frå førehandskonferansen står det under «Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar:»

«Eigedomene ligg innanfor sikringssona/nedslagsfeltet til Storavatnet som er drikkevasskjelde. Verken kommunedelplanen for Lindås eller klausuleringsføresegnene opnar oppføring av nye bustadar innanfor sona.»

Det som ikkje blei påpekt av kommunen, men som me i samarbeid med advokat og naboar har fått greie på, er at det i klausuleringa §1, andre avsnitt står:

«... Ved brann eller elde vert det gjeve løyve til turvande gjenoppføring og/eller fornying av eksisterande bygningar.»

«Elde» tyder alder. Med andre ord er dette akkurat det saken vår gjelder. Me ynskjer å rive det eksisterande våningshuset, som verken er kulturminne, verna eller i god stand, for så å bygge eit nytt våninghus på same staden. Antal bustadar rundt Storavatnet aukar då totaltsett ikkje. Status quo forblir.

Har lagt ved to rettsdokument, eit frå herredsretten og eit frå Lagmansretten som stadfester rettane våre.

Rettsbok for Norhordaland Herredsrett 30.nov.1982 - Storavatnet .pdf

utf-8-Gulating Lagmannsrett skjønn Storavatn.pdf

Ein ser paragrafen eg referera til i dokumentet frå Herredsretten, side 6 under «Klausuleringsføresegner».

4. Gardsdrift og Kultur

Planar om drift

Gbnr 182/3 har igjennom det siste 100 åra hatt litt forskjellige typar husdyr. Hest, gris, sau og høns. De siste åra før me kjøpte bruket har det vore høns og sau. Pr i dag har eit nabobruk omlag 30 sauar som beita i kulturlandskapet. Planen vår er å ha aktiv drift på garden. Eit tilsvarende antal dyr som går der i dag, kan vera aktuelt for oss.

Garden har omlag 30 mål med grei beitemark. Me ynskja å opne opp att igjen-grodde beiteområder som har begynt å gå tapt. Dette vil kunne auke beiteområdet til garden me omlag 20-40%.

I tillegg til sau har me planar om å starte med honningbier, sia forholda med kulturlandskap og furuskog med lyng er tilstede. Høns og/eller moskusender ligg og i planane våre.

For at me skal kunne forpakte garden på ein god måte treng me gode og trygge buforhold som står til dagens forventade levestandard og klima i endring.

Me ynskjer meir detaljar frå kommunen som forklarar kva som konkret er kravet for nyetablering / vidareføring av gardsdrift ift. om ein treng dispensasjon for å bygge våningshus i LNF sone eller ikkje.

Kulturlandskap

Gbnr 182/3 har fleire områda med kulturlandskap. Eg meiner at det har veldig mykje større samfunnsverdi at kulturlandskapet blir tatt vare på og forpakta vidare på ein god måte, framfor at garden forblir eit museum der alt gror att og forsvinn. Kulturlandskapet er heimen for eit rikt biologisk mangfald.

5. Tilstand og miljø

For at me skal kunne etablera oss fast på garden, må noko gjerast med våningshuset. Ser ein på tilstanden til det eksisterande våningshuset, er det tydelig at «middagshøgda» for huset for lengst er passert. Det er 50 år sidan folk budde der fast. Å restaurera våningshuset slik det er, er etter min meining bortkasta resursar. Ut i frå dei kommande energikrava og anbefaling om klimapåslag/tilpassing ([Norsk klimaservice senter sin profil for Hordaland i år 2100](#)), er det openbart at å vøla opp noko så gammalt ikkje vil vera varig for fleire generasjonar med eit nytt klima.

§1-1 i Plan- og bygningslovens formålsbestemmelse, sier:

«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.»

Ein kan lesa om tilstanden til våningshuset i rapporten me har fått utarbeida av **K2 taksering AS**. Sjå vedlegg: **gbnr183-3 Enkel tilstandsvurdering juni 2023.pdf**

«Etter vår vurdering er bygningen i svært dårlig stand, og alt av utvendige og innvendige overflater må skiftes ut i sin helhet.

Det er avdekket alvorlig angrep av stripet borebille («mit») – og en del råteskader / pågående råte.

Det må utføres omfattende grunnarbeider for å få etablert en tilstrekkelig håndtering av overvann og drenering på eiendommen.

Det er avdekket indikasjoner på tidligere lekkasjer, og risikoen for at det er skjulte sopp og råteskader er til stede.

Etter vår vurdering anbefales bygget revet og deponert i sin helhet.»

K2 Taksering AS

I referat frå førehandskonferansen står det under «Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar»:

«Kommunen si kulturavdeling tilrår også at bygget vert tatt vare på og at det ikkje vert gitt løyve til riving. Dei skriv at leinstova er ganske autentisk og at bygget har høg verneverdi.»

Eg forstår at våningshuset kan framstå fint på eit flyfoto, men det stoppar der. Huset vart nymala utvendig for 2 år sidan då garden vart seld. Fleire plassar vart rote trevirke mala. Påstanden «leinstova er ganske autentisk» er eg ikkje samd med. Fakta er at tømmerknutane mot sør manglar då huset ein gong var gjort kortare. Tømmerveggane inne er og stygt høgd i med øks då det på 50-70 talet var montert sponplater med tapet. Noko av dei største problema til våningshuset er rote og mit (stripet borebille).



Nytt våningshus

Sjølv om me ynskjer å rive det gamle våningshuset for å bygge eit nytt, er me veldig opptatt av å ta vare på det gamle preget til huset og tunet. Der er derfor me har inngått samarbeid med arkitekt verksemda **Kvalbein Korsøen Arkitektur AS**. I tillegg til å ha eigen verksemd, undervisa arkitekt Philip Kvalbein og Eva Korsøen på Bergen Arkitekthøgskule, bla i klassisk vestnorsk byggeskikk.

Kvalbein og Korsøen har fått i oppgåve av av oss å teikne eit langhus, slik som det har vore på bruket, på same staden, og innbygd i terrenget for å kunne bevare tunet og de gamle murane. I vedlegget **2023.06.16 Beskrivelse arkitekt.pdf** kan ein lese litt om kva Kvalbein og Korsøen Arkitektur tenkja om prosjektet.

6. Veg

I referatet frå førehandskonferansa står det at me må søkja om dispensasjon for «**Stigningsforhold for tilkomstveg, jf. Føresegn 2.4.2**».

Dette kravet syntes eg er urimelig sidan det er kommunen som har komen med anbefalinga på kva vegklasse me skulle bygge. Kommunen har gjennom heile prosessen vore medviten om hensikten med vegen. I dokumentet frå kommunen **Løyve til oppgradering av kjerreveg til vegklasse 3 landbruksveg på gbnr. 182/3 Gausereid i Alver kommune** (22/4210 – 22/61822 – 18.08.2022). står det under saka gjeld:

«...Planen er å ruste opp bustaden i tunet og dernest flytte dit.»

I dokumentet **Løyve på vilkår - søknad om endret bruk av avkjørsel - fv. 5450 - gnr 182 bnr 3 - Alver kommune** (2022/3895-5 - 05.05.2022) frå Fylkeskommunen står det under vilkår for løyvet, punkt 2:

«Løyvet gjelder endret bruk av avkjørsel til en enebolig.»

19.01.2023 fekk me utvida løyve om utbetring av vegen ift. Stigninga. (Dokument **Endring av vegklasse. Tilkomstveg til tunet på gbnr. 182/3 Gausereid** (Administrativt vedtak: Saknr: 075/23)

Utdrag:

«**VEDTAK:**

Med heimel i forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveggar godkjenner Alver kommune at vegen med tanke på stigning skal byggjast i samsvar med krava til vegklasse 5 i «normaler for landbruksveier – med byggebeskrivelse».

Ved enden av vegen (ved tunet) godkjenner kommunen at det vert etablert ein oppstillingsplass for bilar.

Elles gjeld vedtaket av 18.08.2022 med tilhøyrande vilkår.

Saka gjeld

18.08.22 fekk Olav Birkeland Bergsvik godkjent oppgradering av tilkomstvegen til tunet på gnr. 182, bnr. 3 Gausereid til vegklasse 3. I samband med detaljplanlegging syner det seg at det er uråd å stette krava til stiging på delar av vegstrekningen.

VURDERING:

Vegen skal gå i særst bratt terreng – sjå fig. 1. Det er for delar av veganlegget uråd å stette krava til stigning i vegklasse 3 som vegen vart godkjent som. Krava for vegklasse 3 inneber at stigninga ikkje må overstige 10%, men der ein over kortare strekning (60m) kan godkjenne stigning opp til 12%. Detaljprosjekteringa syner at vegen får ei stigning på 14%, men der eit stuttare parti vil kome opp i 15,8% stigning. Krava til stigning i vegklasse 5 er at den skal vere under 20%. Vegen skal nyttast til personbilar opp til tunet. Ved enden av vegen skal det opparbeidast ein oppstillingsplass for bilane. Dette vart gløymt teke med i førre vedtak. Det er etter kommunen sitt syn kurant å endre vegklassen slik at ein får ei stigning tilpassa denne. Dette då vegen ikkje skal nyttast til tømmertransport, men som tilkomst til tunet (bilveg).»

Eg syntes det er tydelig at løyvet gjer oss rett til å bruke vegen for ein einebustad slik som han no blir bygd. Om kommunen ikkje er einig i dette, og tenkte at med det utvida løyvet, at vegen ikkje lengre kunne brukast for einebustad, så skulle det ha vore belyst for oss. For då ville hensikten med vegen bli øydelagt.

Eg håpar kommunen trekker kravet om dispensasjon for «**Stigningsforhold for tilkomstveg, jf. Føresegn 2.4.2**».

7. Avslutning

Avslutningsvis vil eg seie at eg håpar at kommunen ser verdien i ein småbarnsfamilie som ynskjer å legge ned store ressursar og tid på å vidareføre eit gammalt småbruk. Intensjonane våre er å drifte bruket og bu der, og eg håpar derfor kommunen vil hjelpa oss på vegen.

Takk.

Olav Bergsvik
19.juni 2023

Referanser: 23/3840 – 23/36766
Gbnr 182/3
Oppfølgingsnotat til førehandskonferanse

19. Juni 2023
Olav B. Bergsvik