

Til Alver kommune
Postboks 4
5906 Frekhaug



Deres ref: 23/3912 - 23/52302

Tilleggsopplysninger i sak om arealoverføring, vedrørende Villanger gbnr. 418/11 og 418/25 – Dispensasjonssøknad

Sammendrag

Jeg viser til søknaden min av 06.05.2023 om fradeling til uendret bruk av en tomt fra gbnr. 418/11, tiltenkt som tilleggstomt til min hyttetomt gbnr. 418/25. Tilleggstomten ble målt opp i 1967 og tatt i bruk av gbnr. 418/25 i 1968 i samsvar med kjøpekontrakt, som forklart i den nevnte søknaden.

I sitt foreløpige svar fra Alver kommune datert 23.06.2023 melder kommunen at søknaden ikke kan behandles som fradeling til uendret bruk. Videre ber kommunen om tilleggsinformasjon knyttet til to punkter: (1) søknad om dispensasjon fra arealformål LNF i kommuneplan Radøy; (2) grunn-giving eventuelt søknad om dispensasjon fra regelen om minst 50 meter avstand fra eksisterende driftsbygning til ny grunneiendom. Disse to punktene er besvart nedenfor.

Som før gjelder at dersom arealoverføring blir godkjent, er det forutsetningen at tilleggstomten blir slått sammen med gbnr. 418/25. Tilleggstomten skal ikke bebygges, og videre bruk av tilleggstomten vil bli som hittil.

(1) Dispensasjon fra arealformål LNF i kommuneplan

Det søkes om dispensasjon for arealformålet LNF i kommuneplan.

Nedenfor kommenteres forhold som kan ha betydning ved vurdering av søknaden om dispensasjon fra arealformål LNF. Merk at tiltaket gjelder en ren arealoverføring. Det skal ikke sprenges, nybygges, bygges til, utvides, stenges, privatiseres eller på annen måte legges om på nåværende bruk av området.

Forholdet til landbruket

Hovedbruket, gbnr. 418/11, er det bruket som ligger ytterst mot nord og nordvest av alle gårdsbrukene på Radøy hvor det fortsatt er drift. Det ble etablert for nøyaktig ett hundre år siden da min farfar bygde opp et bureisingsbruk her. Bruket ligger i sin helhet i den tidligere utmarken på Villanger, og det ble dyrket opp med håndmakt. Gjennom tretti år ble nær sagt alt som kunne dyrkes opp, dyrket.

I følge Gårdskart (gardskart.nibio.no) er gbnr. 418/11 nå klassifisert (etter AR5) som 7,1 dekar fulldyrket jord, 4,6 dekar overflatedyrket jord, 15,7 dekar innmarksbeite, pluss skog og andre markslag, i alt 207,3 dekar. Området som grenser opp mot tilleggstomten i vest og sør er i Gårdskart klassifisert som innmarksbeite. De siste årene har driften av hovedbruket vært basert på villsau, med 20-25 vinterfôrte dyr. (I Gårdskart er gbnr. 418/25 oppført med 0,2 dekar innmarksbeite, dette er direkte misvisende da aktuell markslagsteig i sin helhet ligger utenfor så vel tilleggstomt som hyttetomt, jamfør kartfigurene i søknaden min av 06.05.2023.)

Hyttetomten gbnr. 418/25 og tilleggstomten ligger utenfor den delen av bruket som ble dyrket opp av min farfar, for her var det svært grunnlendt med fjell i dagen, og dessuten kupert. Det som vokste her var silkestrå og litt lyng. Det ble derfor brukt som beite for buskapen, som del av et større område som var gjerdet inn mot innmarken og mot den ytre utmarken.

Som fôr-ressurs ville tilleggstomten med sine si 0,2 dekar innmarksbeite gjennom året maksimalt kunne dekke det 20 sauer + lam spiser i løpet av et par dager, altså snakker vi om promiller av det som trengs for å opprettholde nåværende drift på bruket. Det er utenkelig å kunne dyrke eller høste tilleggstomten maskinelt.

At tilleggstomten ikke er av noen betydning for driften av hovedbruket framgår også av Radøy kommune sin behandling i 1967. Kommunen kunne den gang sogar tillate fradeling av en mindre tilleggstomt. Som forklart i søknaden min var det avstanden til driftsbygningen, ikke verdien/ beskaffenheten av tilleggstomten som var utslagsgivende for kommunens avslag den gang (se også punkt (2) nedenfor).

Natur- og kulturmiljø

Tilleggstomten er nå dekket av gress og noe beplantning. Det er opparbeidet en parkeringsplass for gbnr. 418/25 og noe av tilleggstomten er brukt for gangveier.

Det er verdt å reflektere litt over forhold som gjelder kulturlandskapet i området. Vegetasjonen her har forandret seg betydelig over årene. På 1960-tallet var det knapt et tre å se her, nå er hele området nordvest, nord og øst for hyttetomten nær fullstendig dekket av trær og buskas av ymse typer. Selv om sauer beiter her, klarer de ikke å holde den etablerte vegetasjonen nede. Med stor sannsynlighet ville hyttetomten og tilleggstomten i dag vært utsatt for tilsvarende tilgroing om ikke min far hadde ryddet dette fra 1960-tallet av. Slik sett vil en fradeling av tilleggstomten bidra til at det framover ikke skjer en tilgroing også på tilleggstomten, og det igjen vil bidra til å opprettholde det biologiske mangfoldet og en «åpen grønn lomme».

Det er ingen kjente kulturminner på stedet.

Friluftsliv

Området har svært begrenset verdi som friluftsområde. Det er langt til sjø, og fra tilleggstomten kan en knapt se til sjøen.

Fra gammelt av går det en sti/vei over hovedbruket fram til *Melkevik* lenger nord, den benyttes nå og da av eksterne turgåede samt regelmessig av det tre hyttene nær *Melkevik*. Denne stien/veien går på utsiden av hyttetomten/tilleggstomten og vil ikke være påvirket av tiltaket.

På tilleggsteigen er det som nevnt opparbeidet en parkeringsplass for hyttetomten. Da tilleggstomten mot nordvest i sin helhet grenser mot hyttetomten, fordrer tiltaket ingen nye tilkomster eller f.eks. ny parkeringsplass, og samlet tomt får en rasjonell form.

Landskap

Det skal ikke gjøres endringer i det fysiske landskapet.

Skulle søknaden bli avvist, vil alle være tjent med at eksisterende parkeringsplass for gbnr. 418/25 blir skilt ut, eventuelt gjerdet inn, da det går dyr på beite her. Dersom alternativt parkeringsplassen skulle måtte flyttes som konsekvens av avslag, vil dette kreve noe endring av landskapet.

Allmenne interesser

Allmenn tilgang til og bruk av området påvirkes ikke av fradelingen. Tiltaket innebærer ingen videre «privatisering» av området, og det påvirker ikke det som eventuelt måtte være av potensiell framtidig interesse/bruk for allmennheten.

Formelle forhold

Dagens eiere av hhv. hovedbruket og av hyttetomten er godt kjent med det formelle rundt tilleggstomten, og at det offisielle kartet tilsier noe annet enn det de underliggende dokumenter gjør. Det ville rent privatrettslig være ønskelig å få kartet og terrenget til å stemme fullt ut.

Sett fra det offentlige vil en fradeling være positiv med hensyn til å bringe dagens eiendomskart og eiendomsopplysninger (*seeiendom.kartverket.no*) opp til korrekt status. Dette vil også ha betydning ved offentlig takst (f.eks. en kommende kommunal eiendomsskatt).

Oppsummering

En arealoverføring vil objektivt sett ha neglisjerbar betydning for driften av hovedbruket, og den vil ikke påvirke allmenne interesser. På plussiden vises det til forholdene ved naturmiljøet (unngår videre tilgroing), samt at de formelle forholdene bringes i orden, begge disse momentene bør være av positiv betydning også for det offentlige.

(2) Grunngeving mht. avstand til driftsbygningen på hovedbruket

I sitt foreløpige svar fra Alver kommune av 23.06.2023 vises det til «føresegn 3.4.3 punkt 3 i kommuneplan for Radøy» hvor det heter: «Det skal ikkje opprettast ny grunneigedom nærmare eksisterande driftsbygning enn 50 meter.» Dette gjelder for arealformål LNF-SB (Landbruk, natur og friluftsliv med spredt bosetning tillatt), som inkluderer Villanger i kommuneplanen.

Kommunens referanse her er ikke helt presis. Føresegn 3.4.3 i kommuneplanen gjelder rett nok arealformål LNF-SB, men opplistingen med sine seks underpunkter (punkt 1-6) har innledningsteksten «Det kan innanfor føremålet opprettast ny grunneigedom for heilårsbustader på følgjande vilkår: (...)» (min understreking). For ordens skyld, på «min» tilleggstomt skal det ikke bygges helårsbolig, ikke andre bygg heller.

Men i den generelle kommuneplanen for Radøy 2011-2023 (delrevisjon 2019), dokument Planskildring, under punkt 5 (Retningslinjer for dispensasjon) finnes formuleringen: «Ved fradeling, og bygging av bustader og bygg til andre føremål enn landbruk, skal avstand til driftsbygning vere minst 50 meter.» Dette punktet er relevant for denne saken, og jeg søker derfor – om nødvendig – om dispensasjon fra formuleringen i kommuneplanen om minst 50 meter ved fradeling. Kort begrunnelse følger.

Som forklart i søknaden min av 06.05.2023, var spørsmålet om avstanden til driftsbygningen det sentrale ankepunktet kommunen hadde mot fradeling av tilleggstomten ved kommunens behandling i 1967. Men kommunen foreslo på eget initiativ den gang en noe mindre tilleggstomt, selv om det ville gi kortere avstand til driftsbygningen enn tilfellet var for den opprinnelige hyttetomten (for detaljer når det gjelder avstander, se den nevnte søknaden).

Slik jeg forstår det har formålet med å innføre en slik minsteavstand i kommuneplanen for Radøy vært todelt: (a) sikre god tilkomst til driftsbygning og tilstrekkelig plass rundt driftsbygningen for en rasjonell gårdsdrift; (b) unngå potensielle konflikter knyttet til sjenanse, lukt mv.

Angående punkt (a) om tilkomst mv.: Driftsbygningen på gbnr. 418/11 har sin naturlige tilkomst fra nordvest (mot de dyrkede områdene) og fra øst/sørøst (fra våningshus, bygdevei, løbakke). Den

aktuelle tilleggstomten ligger i retning nord, sett fra driftsbygningen. I den retningen er det for mye hauger og ujevnheter til at denne retningen noen gang har vært aktuell å bruke som tilkomst til driftsbygningen. Det har til dags dato ikke oppstått situasjoner hvor hovedbruket har hatt behov for eller ønske om å krysse tilleggstomten maskinelt.

Hovedbruket benytter i dag arealet tett rundt driftsbygningen, og de nærmeste områdene mot øst og sørøst som plass for lager, utplassering av maskiner, rundballer, sandhaug mv.

Jeg peker også på at tilkomsten til gbnr. 418/25, og til tilleggstomten, ligger godt unna driftsbygningen på hovedbruket, ved at min far bygget en separat vei fram til hytten i forlengelsen av bygdeveien.

Angående punkt (b) om sjenanse, lukt mv.: Her viser jeg til søknaden min av 06.05.2023. Fjøsset står nå tomt, i tilknytning til sauefjøsset er det kommet sag, siloene benyttes for tørrhøy eller ved, og høyløen er blitt innredet som møteplass for slekt og venner. Som forklart er sjenanseproblem ikke-eksisterende med dagens drift av hovedbruket, og det har heller ikke oppstått noen slike problem i de 55 årene tilleggstomten har vært brukt av gbnr. 418/25.

Videre vil jeg påpeke av så vel hytte som uteplass (terrasse) for gbnr. 418/25 ligger mer enn 50 meter fra driftsbygningen.

I sum: Selv om meter-antallet i avstandsregelen i kommuneplanen ikke er oppfylt ved en fradeling, mener jeg en må kunne slå fast at formålet med avstandsregelen er greit ivaretatt også ved en fradeling.

Nabovarsel

I det foreløpige svaret fra Alver kommune datert 23.06.2023 er det korrekt påpekt at søknad om dispensasjon må nabovarsles. Aktuell nabo å varsle er eier av gbnr. 418/3. Men han ble allerede varslet i forbindelse med søknaden min av 06.05.2023, og i feltet for «Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19» var det på nabovarselet da krysset av for «Arealplan». Etter muntlig kommunikasjon nylig med Alver kommune oppfatter jeg at dette er tilstrekkelig.

Eier av hovedbruket, Per Bjørkhaug, er godt kjent med og støtter fullt opp om tilleggsopplysningene i det foreliggende skrevet.

Bergen, 17.07.23

Med vennlig hilsen

Per-Sigmund Villanger

Per-Sigmund Villanger
Svartediksvæien 23 B
5009 Bergen
Mobil: 977 17 660
E-post: per_sigmund_villanger@hotmail.com