

# Alver kommune

Byggesaksavdelingen

## Svarer på oversending av klage til uttale - gbnr 170/4 Vatne

### Klage på vedtak - Lindås - 170/4 - Vatne - oppretting av bustadeigedom – dispensasjon.

Vuderingen fra Fylkesmannen står i *kursivt* og mitt svart er i vanlig skrift.

*Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2, andre ledd.*

*Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.*

Arealdelen av kommuneplanen tok ikkje opp enkelttomter i LNF området heller ikkje i planprogramet. Kan ikkje sjå att kommuneplanen og plan- og bygningslova § 19-2 sine formål vert vesentlig tilsidesett. AVDI FORDELANE med å gi dispensasjon er KLART STØRRE enn ulempene. Det må jo være bedre att det vert brukt 1,8 mål av innmarksbeite til hus og ca. ½ mål fulldyrka jord til vei, ALTERNATIVT vert gard nr. 170/4 liggende BRAKK.

*Den nye bustadtomba vil ligge på mark som er registrert som innmarksbeite og tilkomstvegen skal gå over fulldyrka jord. Vi viser til at det er eit nasjonalt mål og omdisponere mindre enn 4000 daa dyrka mark i året på landsbasis. Fylkesmannen er difor kritisk til slik omdisponering.*

Garden er ifølge matrikkelen på 235 mål herav ca. 80 mål innmarksbeite og fulldyrka jord. Ein viser også til att på det omsøkte areal kjem fjellet til syne mange plasser, og der veien går er det særdeles bratte skråninger på ca. 36 grader, umulig å slå med maskiner. Det er svært lite av totalt arealet som går med til vei og bustadtomt. Dette området blir ikkje slått i dag.

*Fylkesmannen si vurdering er at frådellinga vil føre til ein uheldig oppsplitting av landbrukseiendomen. Tilkomstvegen vil splitte det fulldyrka arealet i to og den frådelt tomte vil ligge med innmarksbeite på tre sider. Sjølv om bustadhuset i første omgang skal eigast at personar knytt til gardsdrifta, vil ein frådelt bustadtomt vere eit fritt omsetjeleg objekt. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket.*

Vedrørende oppsplitting av landbrukseiendomen. Tilkomst til arealet som ligger vest for veien kommer en til, rett fra veien og inn på vest siden. Tilkomsten som ligger nord/øst fra veien kommer en til, rett fra veien i nord/øst. Så en ser ikkje noe ulemper med å legge veien der som den er tenkt. Gnr/Bnr 170/5 ligger mange høydemeter lavere. Driftsbyggingen har ikkje våre noe i drift dei siste 18 åra og i tillegg så har naboen starta å selge ut deler av garden i 2019. Så her regner eg med at det ikkje blir noe ny oppstart av drittsbyggingen,

som vil på virke noe støy eller lukt. I tillegg Seim utgangspunkt ei landbruksbygd. Så her burde alle som ønsker å kjøpe eit hus/tomt være klar over mulighet for lukt og støy i omgivelsene rundt.

*Fylkesmannen er samd med administrasjonen si vurdering at både tilkomstvegen og bustadtomta vil føre til ein uheldig omdisponering og fragmentering av eit landbruksområde med særskilte omsyn, sett av til landbruk i overordna plan. Naudsynt landbruksareal, både fulldyrka jord og innmarksbeite, forsvinn til tilkomstvegen og bustadtomta.*

Som en har anmerket tidliger med plasering av det omsøkte areal kjem fjellet til syne mange plasser, og der veien går er det særdeles bratte skråninger på ca. 36 grader, umulig å slå med maskiner. Det er svært lite av totalt arealet (2,3 mål) som går med til vei og bustadtomt. Dette området blir ikkje slått i dag og gjer heller ingen tilskudd til å få meir for. Det er jo synd dersom 1% av det totale arealet på 170/4 skal gjere det slik at 170/4 vert liggende BRATT. Her må fordelene være større en ulempe, 1% må vel kunne offrast.

*Fylkesmannen vil elles minne om oppgave og myndighet knytt til kommunal planlegging som skal sikre jordressursane, kvaliteten i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljø pbl § 3-1 punkt b. Fylkesmannen klagar med dette på vedtaket til plan- og miljøutvalet 30.11.19 i sak 112/19, med grunnleggjende i momenta som går fram av uttalen og vurderingane ovanfor.*

Lindås kommune ved landbrukskontroet er positivt til fradeling. Ei fradeling vil her støtte Nasjonale, regionale og lokale føringer for å opprettholde landbruket, og det må jo vere positivt. Altså KLART STØRRE fordel å gje dispensasjon en ulemper.

I utgangspunkte ønsket ein ikkje å skille ut tomt fra garden. Det som gjer att tomten må skiljast i frå er att ingen bank vil gje lån til eit våningshus avdi det ikkje gjev nok sikkerhet då det ligg på ein gård. Har prøvd å få lån i Sparebanken Vest, Landbruksbanken og Landkreditt samme svar frå alle banker. Velkommen tilbake for lånebehandling når tomten er skilt i frå.

Viser og til Plan og miljøutvalget sin behandling og positivt vedtak i saka 112/19

Den omsøkte vei er godkjent fra Hordaland Fylkeskommune dater 12.12.2014

Vonar på eit positivt svar.

Helsing



Jan Ole Seim  
93236705