

**Alver kommune
Havnevegen 41A
5918 FREKHAUG**

NHB Vest AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ
Tlf.nr : 73800195 / Fax.nr :
www.nhb.no
postvest@nhb.no

Isdalstø 19.05.2020

Vedrører: **Ref. saksnr. 20/217 - 20/26833. Uttale til klage fra Fylkesmannen i Vestland ang. gbnr. 1/4 - Flatøy - fradeling til boligformål - dispensasjon.**

Ref. saksnr. 20/217 - 20/26833

Uttale til klage fra Fylkesmannen i Vestland ang. gbnr. 1/4 - Flatøy - fradeling til boligformål - dispensasjon.

Klage av 20.04.2020.

Fylkesmannen i Vestland klagar på utval for areal, plan og miljø sitt vedtak i møte 11.03.2020, saknr. 035/20.

Det omsøkte arealet ligg i tilknytning til gardstunet, og er ein del av bruket og garden sitt resursgrunnlag.

Sjølv om det ikkje er drift på garden i dag, og beitemarkene er leid ut til naboar, kan dette endrast i framtida.

Dersom ein deler frå ein parsell, vil denne være fritt omsetteleg på bustadmarknaden.

Fylkesmannen vurdering

er, at det difor vil være uheldig å gi dispensasjon til å dele frå ein parsell slik det er søkt om.

Fylkesmannen forstår at det ved einskilde høve kan være behov for å rive eksisterende bustad og byggje ny.

Dette må likevel ikkje gå på kostnad av dyrka mark. Arealet der dagens bustad ligg i mellom vegen og dyrka mark,

er svært lite. Forslaget til tiltakshaver er for ein stor del på overflatedyrka jord.

Fylkesmannens vurdering er at det difor

vil være uheldig å gi dispensasjon til dette.

Vi frykter vidare at ein dispensasjon i dette høve vil gje ein uheldig presedensskapande verknad.

Vår konklusjon:

Vi mener at ressursgrunnlaget til gbnr 1/4 ikke vil bli redusert ved denne fradelingen. Delingsøknaden viser at fremtidige grenser til den nye parsellen vil ligge omtrent på samme plass som eksisterende gjerde mot beiteområdet står i dag. Dette gjerdet er satt opp for å skille bruken av gårdsdrifta frå gårdshuset, og for å gi gårdshuset en hage, noe som er normalt rundt alle gårdshus. Vi mener derfor at Fylkesmannen ikke har rett når han uttaler at forslaget til tiltakshaver er for en stor del på overflatedyrka mark.

Parsellen har ikke vært med i driften på gården, og vil derfor ikke redusere ressursgrunnlaget for fremtidig gardsdrift.

Det kan også nevnes at det i en lignende sak i 2017 ble gitt tillatelse til fradeling på gnr. 1 bnr. 12.

Argumenter som bør vektlegges ved en klagebehandling.

Parsellen som ønskes fradelt ligger helt i utkanten av eiendommen.

Parsellen har eget husnummer. All kommunal og privat infrastruktur er allerede på plass.

Tiltakshaver vil få bygd en enebolig til seg og sin familie i omgivelser som hun har sterk tilknytning til.

Pga. at det ikke er overflatedyrka jord på parsellen vil det være legitimt å gi dispensasjon til fradeling, uten at det skaper presedens.

Fradelingen vil ikke påvirke kulturlandskapet

Fradeling vil ikke svekke gardens ressursgrunnlag hverken på kort eller lang sikt.

Arealet som i dag er gjerdet inn rundt eksisterende gårdshus, er større en parsellen som ønskes fradelt.

Fradeling og bygging av ny bolig vil gi ekstra avgifter (vann og kloakk) til kommunekassen.

Parsellen ligg i et område som har kort avstand til godt utbygd offentlig kommunikasjon.

I avslaget vert det vist til at omsøkte eiendom inngår i sone H810_6, der det skal utarbeides en helhetlig områdereguleringsplan på østsiden av E39 på Flatøy. Vi er ikke enige at fradeling av en parsell er til hinder for en områderegulering. Med tanke på at det allerede står en bolig på eiendommen, og gjerdet rundt viser hvilket område som er tenkt skal høre til boligen.

Det kan være en ulempe å bygge bustader inntil et gårdsbruk, dersom bruket er i drift. Dette er for hjemmelshavere utenkelig i lang tid framover, da kostnadene ved å ruste opp gårdsbruket til dagens krav om effektivitet vert uforholdsmessige store.

Vi mener at LNF-området ikke vil bli skadelidende ved en fradeling av en parsell til boligformål. Dette da det allerede står en bolig på parsellen, og et lite område rundt boligen er inngjerdet for å markere skille mellom beiteland og hage. Parsellen ligger innklemmt mellom parkeringsareal og bebyggelse Vi håper at AMP-utvalet i Alver kommune forsatt vil se positivt på en fradeling.

Vedlagt finner dere bilder av eiendommen og omtalte gjerde, og som også viser på plankartet til kommunenplanens arealdel.

Med vennlig hilsen

NHB Vest AS

Elisabeth H. Steire

Elisabeth Hosøy Steire AS

Hagellia 6
5914 Isdalstø