

Fjellanger 6. aug. 2020

Alver kommune, Plan og byggesak.
Deres ref.: 20/3023 - 20/46198

Tilbakemelding angående uttale fra Fylkesmannen.

Alver kommune har bedt om en tilbakemelding til uttale fra Fylkesmannen angående dispensasjonssøknad i forbindelse med oppføring av nytt våningshus på 103/7.

Først og fremst er vi meget fornøyd med Fylkesmannens positive innstilling til å føre opp et nytt våningshus og at det gamle våningshuset fra 1866 kan bevares som et anneks. Vi kan allerede tilføye at vi ikke har planer fradeling av hus to på gården og støtter Fylkesmannens henstilling til at kommunen setter dette som vilkår.

Vi har forståelse for at Vestland fylkeskommune ser for seg en annen plassering av den nye boligen ut ifra de opplysninger som forelå i dispensasjonssøknaden og tilgjengelig kartmateriale/satellittbilder.

Fylkeskommunen skriver: «*Dersom ein skulle ønske å utvikle tunet med ekstra våningshus utan å bygge ned innmarka, synest nedste delen av (den delvis rydda) skogteigen aust av driftsbygningen å vere mest hensiktsmessig. Då får ein også godt utsyn, samt skjerming av skogen mot nabotunet i nord.*»

Det som ikke fremkommer av sakspapirene som ble sendt til Fylkesmannen, og som ikke vises på tilgjengelige satellittbilder, er at dette terrenget er opparbeidet til slåttemark for rundt to år siden. Det er svært lite dyp matjord ellers på innmarken bortsett fra i dette området og denne bøen er i dag opparbeidet til fulldyrka jord med tanke på å være mest mulig selvhjulpen med nok vinterfor.

Med fulldyrka jord mener vi at det tilfredsstillende kravene til et jordbruksareal som er dyrka til vanlig pløydjup, og kan benyttes til åkervekster eller til eng, og som kan fornyes ved pløying.

Under terrenget er det store vannmengder som er ført i rørledning og det er massiv drenering ellers på jordstykket, noe som gjør det uegnet til å bygge på. Det har kostet mye arbeid og penger for å opparbeide stykket til god matjord.

Som nevnt i uttale fra fylkesmannen er planen å starte med sau og/eller geit. I tillegg til beiting på selve innmarken har eiendommen gode og nære beiteområder på utmarksteigene øst for driftsbygningen på bnr 1. Det er naturlig for oss å bruke de gode beiteforholdene på dette utmarksbeitet også for å holde kulturlandskapet i hevd. Eierne av naboteigene, henholdsvis på bnr 2 og 5, ønsker også at vi benytter disse områdene til beite fordi teigene er i ferd med å gro igjen.

Det mangler som sagt ikke på gode alternative beiteområder i nærheten, men å sørge for tilstrekkelig tilgang på vinterfor er derimot langt mer kritisk.

I forbindelse med plassering av et nytt våningshus hadde vi for en tid tilbake landbrukskontoret i Lindås kommune på befaring. Vi hadde den gang skissert en annen plassering men landbrukskontoret var, ut ifra en helhetsvurdering, bestemt på at huset skulle plasseres slik som det er søkt dispensasjon om. På tross av at det var på et område klassifisert som innmarksbeite var det her skrint og lite med jord mellom nakent berg. I tørre perioder blir graset solsvidd og brunt. Dette var etter landbrukskontorets mening den beste plassen for et nytt hus og den eneste plassering landbrukskontoret kunne bifalle. Den gangen ble det lagt en plan for hele teigen nord for fylkesveien som inkluderte beite, slåttemark, frukt og bærhager, vei og annen infrastruktur og ikke minst plassering av bygninger.

Etter dette har infrastruktur som vei, vann og sanitær i form av nye avløpsrør og et nytt renseanlegg blitt tilrettelagt for den anviste plasseringen. Fylkesmannen har i tidligere år gitt dispensasjon for avstanden mellom planlagt plassering av bygget til fylkesveien som skiller innmarken på bruket.

For å komme fylkeskommunen i møte har vi som grunneiere prøvd å finne alternative løsninger til plassering. Vi har søkt å finne en plassering som i mindre grad forringer innmarken slik Fylkesmannen uttrykte bekymring for i sin uttale og samtidig tar vare på det vi har opparbeidet av fulldyrka mark. Vi har ikke klart å finne en annen løsning enn å plassere et nytt hus i et område som vi har planlagt og opparbeidet som frukthage. Denne løsningen vil innebære at bnr 5 må avstå eiendom for at huset kan bygges etter tradisjonelle byggeskikker og falle godt inn i naturen. Vurderingen om en alternativ plassering er gjort i samråd med en ekspert på lokale og tradisjonelle byggeskikker.

Vi har lagt inn en tenkt plassering på det samme satellittbilde som fylkeskommunen brukte i sin uttale (se vedlegg). Vi understreker at dette ikke er en ønsket, eller etter vårt syn ikke den beste plasseringen. Men slik vi ser det er det en plassering som kan tilfredsstillere fylkeskommunens forslag om en plassering øst for driftsbygningen. Arealet skal kun gi en realistisk pekepinn og er ikke basert på en bestemt type bolig.

Et annet alternativ er å velge et hus som har et mindre fotavtrykk enn det som er planlagt i byggesøknaden, men at den opprinnelige plasseringen opprettholdes.

Vi har siden vi overtok gården i 2016 arbeidet målrettet for å muliggjøre drift på gården. Det har vært en meget ressurskrevende oppgave i form av til arbeidsinnsats og økonomi. Vi har fra første stund fulgt en plan som har vært forelagt og diskutert med Lindås kommune. Især gjelder dette plassering av et nytt våningshus. Gjennom hele perioden har det vært drift på gården gjennom opparbeiding, grøfting og rydding av innmarken som til dels var overgrodd. I tillegg er det oppført en ny driftsbygning som et tradisjonell grindbygg på de gamle grunnmurene etter den forrige driftsbygningen som falt ned på 1960 tallet. Naboen på bnr. 2 har hele tiden beitet på innmarken sør for fylkesveien med utegangere hele året og med hest på deler av innmarken nord for fylkesveien. Han har også høstet grovfor på bøen vest for driftsbygningen.

Som nevnt har vi forståelse for Fylkesmannens sterke syn når det gjelder plassering av et nytt hus ut ifra opplysningene som var tilgjengelig for fylkeskommunen. Vi håper at våre tilbakemeldinger bidrar til at Fylkesmannen endrer syn og ser at dette er allikevel den mest egnete plassering av et nytt våningshus.

Slik saken har utviklet seg ønsker vi i denne omgang kun en behandling av dispensasjonssøknaden og avventer med byggesøknaden inntil videre.

Vi takker Alver kommune for muligheten til å gi en tilbakemelding angående uttalelsen fra fylkesmannen og ønsker avslutningsvis at landbrukskontoret i Alver kommune foretar en bonitetskartlegging av innmarken slik at involverte myndigheter har et best mulig beslutningsgrunnlag i den videre saksbehandlingen.

Med vennlig hilsen

Elisabeth Øle



Elisabeth og Stein Otto Hole