

Alver kommune

Postboks 4,
5906 Frekhaug

Ref. dykkar saksnr. 20/15960 – 20/1178.

Syner til dykkar brev til oss dat. 06.11.2020 der de melder de har registrert ulovleg forhold på vår landbrukseigedom gbnr 84/4 i Alver kommune og varslar pålegg, tvangsmulkt og krav om oppretting etter vår reparasjon av 20 meter gardsveg.

Kommunen sitt varsel om pålegg og tvangsmulkt vert heimla i «plan- og bygningslova § 20-1 bokstav k - vesentlege terrenginngrep». Vårt tiltak er heimla i «Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier » § 1.3. - definisjon av uvesentlege terrenginngrep og særleg unnatak for søknadsplikt når det gjeld vedlikehald av landbruksvegar m.v. , - siste avsnitt.

Status for arealbruk og vegar.

Gbnr 84/4 er ein landbrukseigedom på knapt 300 mål i LNF-område.

Gjeldande arealbruksplan er «Kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden versjon 2015 med planføresegner, - planid: 1263-200810, vedteken av Lindås Kommunestyre 24.09.2015, - sjå punkt 6 i endringsoversikta i vedtaket og s 16 i føresegnene, punkt 5.15 – 16 i føresegnene.

Utsnitt av plankartet følger:

Gardsveg til bruk 84/4 fram til og med sнопlass og stad for parkering, er omtala i føresegnene til planen og synt på plankartet.

Utviding av eksisterande hytteområde har arealkategori FB5. Eksisterande hyttefelt er ikkje synt i planen

Område for utsetjingstad for kano/kajakk og båthamn/flytebrygge er markert som SBH5.

Arealbruk med tilkomst for marina m.v. er markert som SN5. Eit område for utleigehytter er synt som SN6. Anna gardsvegnett er ikkje synt i plankartet.



Gardsbruket 84/4 er einaste bruk med drift på Kvalvågnes. Bruket har 100-års tradisjon innanfor ferie, reiseliv og fritid som næraste nabo til Grafisk Feriesenter Kvalvågnes og no til Friområdet Kvalvågnes -Hordalands største friområde administrert av BOF (skravert). Bruket har i tillegg vanleg gardsdrift. Som plankartet og føresegnene til planen syner, planlegg garden vidareutvikla tilrettelegginga for gardsturisme og i åra som kjem som del av inntektsgrunnlaget. Beiting og skjødse av kulturlandskapet står sentralt i dette og eit godt og tenlegt gardsvegnett er difor heilt naudsynt for garden si vidare drift.

Eksisterande hyttefelt:

Eksisterande hytteområde vart godkjent av Lindås kommune/Hordaland fylke i 1977.

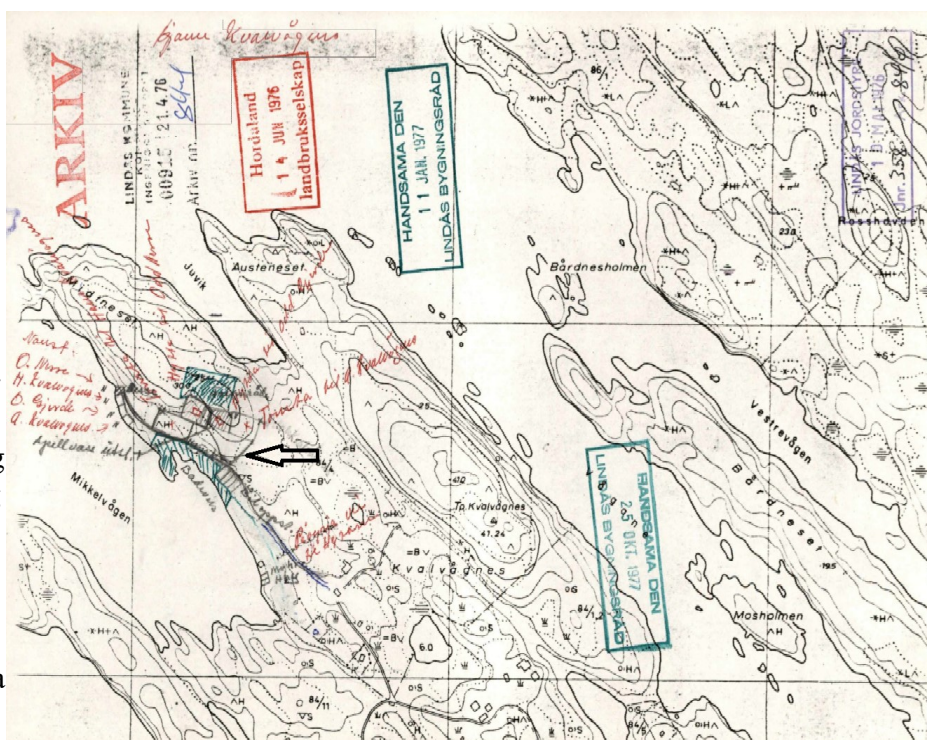
Godkjent utbyggingsplan/situasjonsplanen, handsama i Lindås Bygningsråd 25.10.1977, for eksisterande hytteområdet med 4 hyttetomtar, naustområde, oppstillingsplass for 4 bilar og vegnett følger:

Den del av vår gardsveg, som kommunen sitt varsel om pålegg og tvangsmulkt m.v. gjeld, er synt med pil på godkjent utbyggingsplan og markert med gult i eige utsnitt nedanfor.



Hytteområdet er i dag ferdig utbyg

d i samsvar med planen. Oppstillingsplassen i planen for 4 bilar er flytta lenger vekk frå strandlina og ligg rett på nordvestsida av gardsvegen der pila peikar.



Gardsvegbiten på 20 m, som kommunen sitt pålegg om retting og sletting gjeld, enda i 1977 ved utmarksgjerdet (i grensa til gbnr 84/25), - som synt på planen, og der endar i dag også etter vår reparasjon av vegbiten i vår.

I åra etter at kommunen godkjende planen for hyttefeltet, har våre gardsvegar som syner på planen som vegtilkomst til hyttefeltet, blitt nytta til transport av anleggsutstyr og byggemateriale for hyttene. Hytta til gbnr 84/25 ved den biten av gardsvegen pålegget gjeld, er ei modulhytte der modulane vart køyrd fram til tomtegrensa ved enden av gardsvegen vår med større traktor enn me disponerte. Utan vegen hadde ikkje dette gått. Elles var det me med vårt taktorutstyr som transporterte det meste av byggematerialane på våre gardsvegen dei ca 900 metrane frå offentleg veg til dei ulike hyttebyggingsprosjekta. Hytteeigarane er i sine skøyte gitt vegrett på desse vegane

fram til sine hytteigedomar, men gbnr 84/4 eig vegane, også veggrunnen til «privatvegen Kvalvågnes» på vår grunn.

I samband med oppgraderinga av 150 m gardsveg frå tunet vårt til og med der endesnuplassen for privatvegen Kvalvågnes ligg i dag, kontakta styret i veglaget v/Odd Gjerde kommunen sin bygningsetat v/bygningssjefen i Lindås, -Lars Johan Haukås, status for utbyggingsplanen for hyttefeltet. Svar var at planen framleis galdt og arbeidet vart utført hausten 2008. Rapport frå underteikna til styret i veglaget «privatvegen Kvalvågnes» ligg ved.

Retting av situasjonsforståing i kommunen sitt pålegg og varsel om tvangsmulkt m.v.:

I varselet om pålegg og tvangsmulkt påtalar kommunen to forhold:

1: Ny veg markert med blått.

Dette er ingen ny veg men ein snart 10 år gamal landbruksveg for gardsbruket sitt tarv heimla i «Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier ». Søknad til- og godkjenning frå, Landbrukskontoret i Lindås ligg ved til orientering.

2:Utviding av parkeringsplass markert med rødt:

Dette er ingen parkeringsplass, men som forklart over, del av ein gamal gardsveg til utmarksbeitet i nord. Gardsvegen har eksistert som traktorveg sidan 1960 talet og syner på godkjent utbyggingsplan for «hyttefeltet i Mikkelvågen» med påteikninga «påbyrja veg». Utbyggingsplanen med hyttetomtar og vegnett for tilkomst m.v. er godkjent av Lindås kommune og Hordaland fylke i 1977. Hytteplanen ligg ved.

Gardsvegen syner også på økonomisk kartverk Hordaland Fylke 1979 og på gjeldande kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden. Grunnen til at siste biten av gardsvegen (ca 20m) opp mot utmarksgjerdet ved grensa til gbnr 84/25 ikkje syner på dykkar flyfoto frå 2009 (på s. 3 i varselet om pålegg og tvangsmulkt), er at den ikkje har vore i bruk sidan slutten av 1980 og er blitt tilgrodd og overvaksen av skog på desse åra. At dette tidvis skjer med landbruksvegar er vanleg sidan bruken varierer etter kva garden produserer i området. For tida veks her skog med produksjonsyklus 30 år og meir.

Eit kvart gardsvegnett må vedlikehaldast og tilpassast dagens produksjon og behov. Nasjonal forskrift om om planlegging og godkjenning av landbruksvegar legg rammene for kva garden sjølv kan tillata seg å gjera, (som del av handlingsrommet gjeve i nasjonalt regelverk for den daglege drifta), - og kva spørsmål som må leggast fram for forvaltninga av forskrifta. Forskrifta er ei nærare detaljering av bokstav k i plan- og bygningslova § 20-1, som kommunen heimlar varselet om pålegg og tvangsmulkt for å ha utført «vesentleg inngrep» ved å reparera 20m gardsveg på vår landbrukseigedom i.

Siste større oppgradering skjedde hausten 2008 då vegstykket frå tunet på garden til og med endesnuplassen ved hyttefeltet vart oppgradert til lastebilstandard. Rapport om dette tiltaket ligg ved. Berre dei siste 30 metrane av gardsvegen, frå enden av snuplassen til foringsplassen ved utmarksgjerdet stod att (omtrent frå der eg står på siste bilete på side 2 i kommunen sitt varsel om pålegg og tvangsmulkt m.v., til enden av gardsvegen på biletet).

I vår forståing av regelverket la me til grunn at vår planlagde reparasjon av 20 m på enden av eksisterande landbruksveg samt vedlikehald/drenering av snuplass og dei 10 metrane av gardsvegen rett etter, låg innanfor rammene for «ikkje søknadspliktige tiltak» i «Forskrift om planlegging og

godkjenning av landbruksveier» sin § 1.3. Heile landbruksvegen det her er snakk om (frå grensa til gbnr 84/33 til vårt utmarksgjerde) har vore under kontinuerleg opprusting og oppgradering frå enkel kjerreveg/traktorveg på 1960 talet til landbruksveg med lastebilstandard i dag. Nokre stader langs gardsvegen er det også opparbeidde areal for oppstilling maskiner og utstyr og lagerplass for veggrus, forballar, tømmer m.v.

Me kontrollerte også vår forståing av handlingsrommet for reparasjon av gardsvegen med informasjon om forskrifta på Alver kommune si heimeside (denne nyttige informasjonen til innbyggjarane vart forresten fjerna i etterkant ???), og med sakshandsamar i landbruksforvaltinga i kommunen. Me meiner difor at me ikkje på nokon måte har handla «uaktsomt» eller «må ha visst eller burde ha visst at handlinga var ulovleg» slik kommunen skriv i varselet om pålegg og tvangsmulkt m.v. Me meiner heller ikkje at forskrifta si forklaring om kva som vert rekna som «ubetydelege terrenginngrep» i forskrifta gjev grunnlag for ein slik konklusjon som kommunen har kome til s 5 andre avsnitt. i varselet om pålegg og tvangsmulkt.

Grunn for tiltaket.

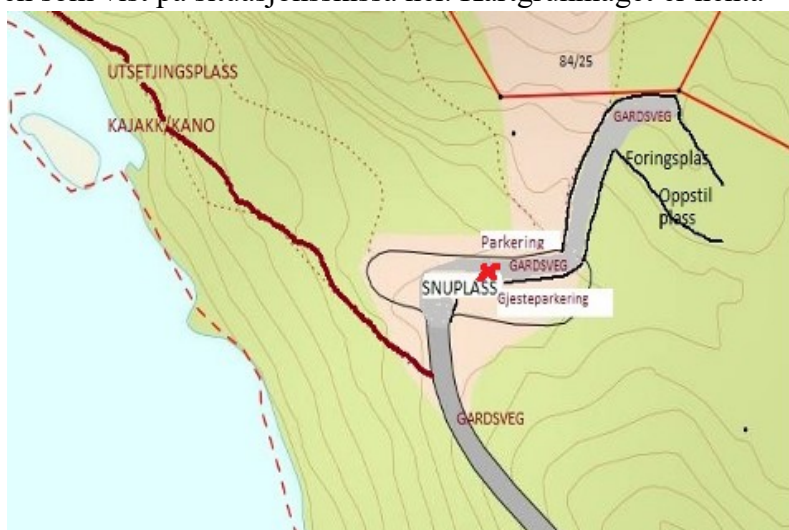
Årsaka til at også dei siste 20m av gardsvegen måtte reparerast og oppgraderast til å tola dagens maskinpark og bruk, var at me fekk beskjed frå eigar av gbnr 84/33 at vår felles foringsplass på for villsauene som held til i området (prod. nr 1263-170 053), måtte avviklast snarast då traktorkøyning mellom hyttene deira øydela vegar og forstyrra/kunne vera til fare for gjester. Me bestemte oss då for å ta i bruk att den gamle foringsplassen ved utmarksgjerdet i nord sidan me der alt hadde investert i vegtilkomst for tyngre køyrety nær ved, og plassen ligg på fast grunn med nok areal til å etablere foringsområde med dei fasilitetar som trengst i høve garden sine behov (og Mattilsynet sine krav for tilsyn og skjøtsel av villsau).

Hyttieigarar som nytta gardsvegen og snuplassen som mellombels stad å parkera fekk beskjed alt i 2006 om å avslutta parkeringa på gardsvegen vår og etablere eigen stad å parkera i samsvar med plan for hytteområdet i Mikkelvågen og parkeringsavtale i skøytet, evt. oppretta særleg avtale med oss som grunneigar. Dette parkeringsområde for inntil 4 bilar for dei 4 hyttieigedomane, ligg på nordsida av gardsvegen etter snuplassen som vist på situasjonsskissa her. Kartgrunnlaget er henta frå Nordhordlandskart.no.

Utanom å ha skriftleg avtale om lokalisering og bruk av oppstillingsplass for bil med oss på vår grunn, så ligg det til den enkelte hyttieigar å syta for naudsynte avtalar og offentlege godkjenningar om dette.

Skissa syner vidare korleis gardsvegen går gjennom snuplassen for Privatvegen Kvalvågenes og fram til utmarksgjerde/tomtegrensa til 84/25. Dette stemmer med traseen

synt i godkjent utbyggingsplan frå 1977 for hytteområdet i Mikkelvågen. Gardsvegnettet vårt i området er synt i denne planen, og vegnettet har vore heilt naudsynt som tilkomst med utstyr og matriell ved hyttebygginga og som vegtilkomst seinare. Det nye er at me no er i dialog med turlaget, BOF og kommunen om betre tilrettelegging for friluftsliv i Lindåsosane. Me opnar difor



for at oppstillingsplassen maskiner og utstyr til gardsdrifta på sørsida av landbruksvegen kan nyttast som gjesteparkering for kanopadlarar i den lyse årstida når me ikkje brukar plassen sjølv.

Skissa syner vegen vidare til endes så langt som ein ser på nedste bilete s 2 i dykkar varsel om pålegg og tvangsmulkt. Området der vegen endar er ei flate som ligg på fast grunn, noko som er heilt naudsynt for framkomst med tungt utstyr, tilrettelegging og vedlikehald av ein foringsplass etter dagens standard.

Oppsummering:

Me legg difor til grunn at tiltaket sin karakter som vedlikehald av eksisterande gardsveg og omfanget av det ligg godt innanfor definisjonen av «ubetydeleg» i § 1.3 i «Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier», - fordi det gjeld vedlikehald av eksisterande gardsveg og opparbeiding av ein liten oppstillingsplass/lagerplass, - og difor ligg innanfor rammene for unnataket for søknadsplikt i forskrifta.

Vår kontroll av at forskrifta også gjeld i Alver kommune vart (før oppstart av tiltaket) drøfta med landbruksforvaltinga i Alver v/Nils Kaalaas. Nils Kaalaas har lang fartstid som leiande sakshandsamar i Lindås kommune for spørsmål som gjeld forvaltning av landbruksareal og er godt kjend på garden vår. Tiltaket er difor utført som «ikkje søknadspliktig» etter vår forståing av gjeldande regelverk og forståinga er stadfesta av landbrukskontoret sin svært røynde sakshandsamar.

Me hadde difor ingen grunn til å tvila på at dette kunne gjerast innanfor unnataket i forskrifta for søknadsplikt til kommunen, og reparasjonen av gardsvegen med eit lite sideareal for maskiner og utstyr til garden sitt bruk er då ikkje utført som «eit ulovleg forhold» på vår landbrukseigedom gbnr 84/4 slik det vert hevda i pålegget. Me difor kan heller ikkje klandrast for brot på undersøkelsesplikta eller for å ha visst eller burde ha visst at handlinga var ulovleg.

Kommunen si heilomvending i form av varsel om pålegg og og tvangsmulkt m.v. kom også 5 månader etter at arbeidet var ferdig utført.

Vår forståing av regelverket for vår reparasjon av 20 m eksisterande gardsveg er at det skal vurderast innanfor rammene for kva som ikkje er søknadspliktig gitt i «Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier». (Forskrifta er ikkje nemnd i kommunen si oppstilling av aktuellt regelverk i saka og vårt tiltak er difor truleg heller ikkje vurdert i høve unnataka for søknadsplikt i denne forskrifta).

«Forskrifta om planlegging og godkjenning av landbruksveier» forklarar nærare kva tiltak under omgrepet «landbruksvegar» som er søknadspliktige og som difor skal godkjennast av kommunen, men også kva tiltak innanfor forskrifta sitt virkeområde som er unnateke kommunen sin forvaltingskompetanse. Forskrifta er ei utdjuping av plan- og bygningslova sin paragraf 20-1, bokstav k som dykkar varsel om pålegg og tvangsmulkt er heimla i. Forskrifta sin § 1.3 forklarar i detalj kva som er «ubetydelege terrenginngrep» og ikkje søknadspliktig innanfor samleomgrepet «landbruksvegar» brukt i forskrifta.

§ 1.3 i forskrifta følgjer:

«Forskriften gjelder ikke for opparbeidelse av oppstillingsplass for landbruksmaskiner til bruk på eiendommen og enkle avkjørsler fra godkjente landbruksveier. Det samme gjelder enkle og midlertidige driftsveier som bare medfører ubetydelige terrenginngrep. Med ubetydelige terrenginngrep menes planering med samlet omfang på inntil 150 meter eller på areal inntil 450 m², der fylling eller skjæring ikke fører til mer enn 1 meter avvik fra opprinnelig

terrengnivå. Forskriften gjelder likevel dersom tiltaket kan ha vesentlig negativ påvirkning på de hensyn som er nevnt i § 1-1.

Forskriften gjelder ikke for vedlikehold, punktutbedring eller enkel opprusting av eksisterende landbruksvei som ikke medfører endring av veiklasse i samsvar med normaler for landbruksveier med byggebeskrivelse.»

Vår reparasjon av 20m gardsveg er ikkje i nærleiken av å overskrida ramma for «ubetydeleg terrenginngrep» i forskrifta sin definisjon av dette. Kommunen har i sitt vedtak heller ikkje forklart om vedtaket er heimla i siste setning i avsnitt i §3.1 i forskrifta» I tilfelle må me få vita kva som ligg til grunn for ei slik vurdering.

Del av vårt tiltak som kanskje kan vurderast som «vesentleg terrenginngrep» (sidan dette kan framstå som eit vesentleg terrenginngrep direkte etter plan- og bygningslova § 20-1, bokstav k), er området merka «gjesteparkering», (- litt søraust for min posisjon på nedste bilete s 2). I så fall har me ikkje noko innvending mot at kommunen ikkje aksepterer slik bruk, og at dette området difor heilt og fullt må definerast som «oppstillingsplass for landbruksutstyr». Det samla terrenginngrepet vil då framstå som endå mindre vesentleg i høve dykkar grunnlag for varsel om pålegg og tvangsmulkt.

Grunnen til at me i det heile har markert området som «gjesteparkering» er at det er framsett som eit ønske frå kommunen i gjeldande kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden versj. 2015 at garden opnar for kajakk/kanoutsetjing nedanfor enden av privatvegen Kvalvågnes. (også vist på vår situasjonsillustrasjon for området). Hytteeigarane i området ønskjer også i periodar tilgang til ekstra parkeringsplass for gjester. Slik sporadisk bruk meiner me me kan greia å kombinera med garden sin alminnelege bruk av området, som i storleik gjev plass til 4 -5 privatbilar.

Om dette ikkje er nok for at kommunen skal vurdere det samla tiltaket som «ikkje søknadspliktig», -kan det opparbeidde parkeringsområdet for hyttefeltet (ligg til venstre for min posisjon på nedste bilete s 2 i dykkar varsel om pålegg og tvangsmulkt...) innskrenkast til to plassar, - sidan me ikkje har gjort bindande avtale om opparbeiding av parkeringsplass for gbnr 84/25 og 84/26. Terrenginngrepet vil då framstå som endå litt mindre vesentleg etter bokstav k i pbl §20-1.

Me syner elles til gjeldande arealplan for området: «Kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden med føresegner» - planid: 1263-200810, vedteken av Lindås Kommunestyre 24.09.2015, - sjå punkt 6 i endringsoversikta i vedtaket og s 16 i føresegnene punkt 5.15 – 16 i føresegnene.

Kvalvågnes 25.11.2020.

Med helsing

Jorunn og Nils Kvalvågnes

Telf: 95 88 68 88

VEDLEGG:

Godkjend utbyggingsplan for hyttefelt i Mikkelvågen gbnr 84/4 med vedtak i Lindås Bygningsråd sist dat. 25.10.1977.

Referat frå vedtak om oppgradering av 150m gardsveg til bilvegstandard og oppretting av avtale om parkering for hytteeigarane i hyttefeltet.

Brev til veglaget om ferdiggjering av Privatvegen Kvalvågnes m/snuplass.

Lenkje til «Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier »:
<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2015-05-28-550>

Søknad og svar på søknad om bygging av landbruksveg - dykkar saksnr 2008/1665-0-4193/2011

Orientering om behovet for å reparera 20m gamal gardsveg ved enden av privatvegen Kvalvågnes, sendt Landbrukskontoret i Alver dat. 14.05.2020.