

Alver Kommune
Byggesak

Eikangervåg, 13.03.2021

Klage på avslag - sak 21/763 - gbnr. 236/20

Me viser til søknad om dispensasjon for oppføring av bustad på gbnr. 236/20 og kommunen sitt avslag dater 10/02-2021 – tiltakshavar klagar her på avslaget.

Det var innsendt foreløpig klage 19/02-2021 med frist for supplering 24/03-2021 – supplering er gjort innan fristen og klagen er etter vårt skjønn rettidig.

Momenta i klagen vil gå på vurderingane som er gjort og grunnlaget for dei, her vurderer me i lag med tiltakshavar at det på enkelte området er lagt til grunn feil fakta, på andre punkt er ein ueinig i vurderinga og på nokre punkt har ein tatt med forslag til løysing for å imøtekomme statsforvaltaren og kommunen. Vår gjennomgang føl «oppsettet» i avslagsbrevet frå kommunen og vil ha omtrent same rekkefølge på dei ulike momenta samt ei oppsummering til slutt.



Tomta har ikkje høg bonitet slik det er beskriver i vedtaket, dette må være basert på uriktige opplysningar utan synfaring eller direkte kjennskap til området. Eigedommen det er snakk om har lite eller ingen skog og skrin jord med dårlege vekstforhold. Dette er framholdt allereie i skyldskifte frå 1963 og er del av grunnlaget for at akkurat dette arealet var valt. I dag er nok krava til drivverdig skog og jord betydeleg høgare og det er ingen ting som tilseier at denne vurderinga skal vera annleis i dag. Lokalt

landbrukskontor har utalt seg med det vi oppfattar som ei klar støtte til tiltaket og dette må vektleggjast tungt då dette er den myndigheita som best kjenner området.

Eit anna moment både tiltakshavar og lokal landbruksmyndigheit ikkje kjenner seg igjen i er utsegn om potensielle konflikter rundt støy og lukt. Det går for det fyrste ganske klart fram i uttalen til landbrukskontoret at eigedommen og området aldri vil kunne drivast storskala landbruk på, det vil forbli småbruk og dermed ha begrensa drift. Samtidig er det slik at tiltakshavar søker jo her om å driva «mikro-landbruk» og dermed har ein uansett same utgangspunkt – heile problemstillinga framstår som lite reell og oppkonstruert slik vi ser det – og kan i alle fall ikkje sjåast som reell med utgangspunkt i det som vert søkt om. Å etablere dette der ein legg til grunn sjølvberging og «mikro-landbruk» i eit etablerte byggjeområdet / byggjefelt - vil i mykje større grad føra til konflikt med naboen enn om ein legg dette i nærheit til eit småbruk slik som omsøkt.

Me opplever at vurderingane i saka er gjort med utgangspunkt i oppføring av tradisjonell bustad utan andre formål og det meiner me vert feil. Med bakgrunn i formålet med tiltaket meiner me at vurderinga her bør gjerast med utgangspunkt i at tiltakshavar ynskjer ein form for landbruksdrift i småskala på eigedomen, gjer ein det vil ein også landa på andre konklusjonar.

Det er kanskje å utfordra etablerte system når ein ser for seg ein buform og «jorddrift» som ikkje finst klare retningslinjer på pt., men det at nokon utfordrar rammene vi kjenner er vel sjølve grunnlaget for endring – i dette tilfellet ein buform som vil vera svært berekraftig og miljøvenleg sidan alle faser i prosjektet har dette som grunntanke heilt frå start. Bustaden er delt i fleire høgder (som teikning / snitt under viser) for å tilpassa seg eigedomen og gje minimalt med varige spor etter grunnarbeid, ein vil byggja i massivtre for minst mogleg klimaavtrykk både under oppføring og etterpå samtidig som ein har klare tankar om mest mogleg sjølvberging når bustaden er tatt i bruk, då unngår ein også både bilkøyring og anna transport i størst mogleg grad.



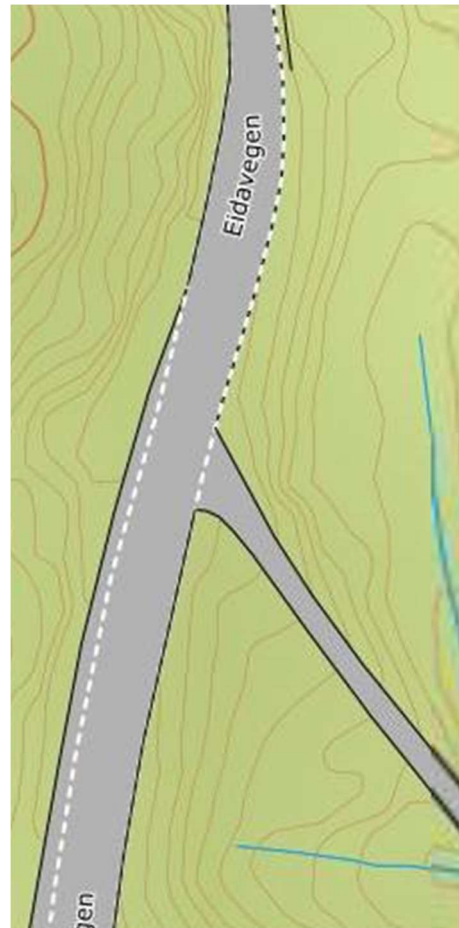
Vår vurdering er at ein i stor grad svarar på alle overordna ynskje for framtidig buform gjennom tiltaket, *men* på ein anna måte en den etablerte «sannheten» om at fortetting langs kollektivtraséen er svaret – det at ein løyser ting på andre og nye måtar meiner me må sjåast på som både bra og viktig sidan både distriktpolitikk og bustadpolitikk har bruk for nye «sannheter» dersom vi skal ivareta moglegheitene for varierte, gode og berekraftige bustader *i heile* kommunen for framtida.



Jordskifte som var avhalden når eigedomen var frådelt var både grundig og gjennomtenkt, det var utført fleire synfaringar med eit bredt spekter av fagfolk. Her var både konsekvens for landbruket og plassering av internvegen vurdert og funne i orden. Bakgrunnen for frådelinga er konkret omtala i saka som bustadeigedom. Tiltakshavar finn det merkeleg at ei rettsleg avgjerd – som eit jordskifte vel er – kan tilsidesetjast gjennom eit forvaltningsvedtak i ettertid. Ei rettsavgjerd må ein forutsette at er grundig vurdert opp mot alle forhold og ikkje kan «oppehvast» berre fordi den er gammal.

Ei foreløpig vurdering av avkjøring mot Eidavegen viser at denne nok let seg tilpassa slik at den tilfredsstillar dagens krav etter det vi får opplyst. Ei endeleg prosjektering og søknad vil medføra ein relativt stor kostnad for tiltakshavar og ein ynskjer difor ikkje å gjere dette før det føreligg ei positivt vedtak i saka men vil sjølvstakt få dette på plass som del av byggesaka når så langt kjem.

Landbruksavdelinga i Alver kommune har gitt uttale og stiller seg positiv til tiltaket, dei små konfliktane som eventuelt skulle oppstå finst det enkle og greie løysingar på. Vurderinga er vidare at tiltaket her vil medføra liten eller ingen begrensning for ei eventuell drift på 236/1. Me legg inn uttalen i sin heilheit under her. *(i kursiv, med våre uthevingar)*



Det er henta inn slik uttale frå Landbruksavdelinga Alver kommune den 30.12.2020:

(...)Tomten er frådelt og handsama etter jordlova og treng såleis ikkje vidare handsaming etter jordlova.

Landbruksavdelinga skal gje ein uttale til søknad om dispensasjon frå LNF – formålet på GBNR 236/20 Askvik då søker ynskjer å bygge hus på eigedomen. Landbruksavdelinga har vidare merka seg nabo på GBNR 236/1 sine merknader til nabovarsel.

Eigdomen GBNR 236/20 Askvik

Den 2,1 dekar store tomten ligg i eit område avsett til LNF – formål i kommuneplanen. Tomten vart ein gong frådelt GBNR 236/1 og grensar til denne eigedomen på tre sider og til GBNR 236/19 på sjøsida. Ifølgje Nibio sitt gardskart består tomten av 1,4 dekar produktiv skogsmark og 0,7 dekar bebygd areal/uteområde/hage.

Eigedomen GBNR 236/1 Askvik

GBNR 236/1 er ein landbrukseigedom med ein eldre driftsbygning/lager og eit bustadhus med to bueiningar. Ifølgje Nibio sitt gardskart er landbrukseigedomen på 249,4 dekar. Av dette er det 11 dekar slåttemark (fulldyrka/overflatedyrka) og 5 dekar innmarksbeite. Det er såleis lite innmark på eigedomen. Derimot er det mykje produktiv skogsmark på eigedomen, heile 226,4 dekar. Vidare er det 4,3 dekar anna utmark og 3,7 dekar bebygd/tun/veg.

Vurdering:

Det er mange år sidan det var sjølvstendig landbruksdrift på GBNR 236/1 Askvik. Det er andre som har hausta innmarka og dels beita innmark og noko av utmarka. For nokre år sidan vart det hogd ein del lauvskog i området og flisa opp for å etablere beite. No går det nokre få sauer på det arealet som vart rydda. Det må eit langt høgare beitetrykk til for å unngå at ikkje krattskogen på sikt skal ta overhand igjen. Skal det verta gode beiter må det truleg også kalkast og gjødselast. Slik er status no, men eigar har ambisjonar for egedomen sin.

Landbrukskontoret ser positivt på at grunneigarar har ambisjonar for gardane sine. **I dette tilfellet kan ein ikkje sjå at det skal vera grunnlag for konflikt mellom tradisjonell drift av småbruket GBNR 236/1 og bustadbygging på GBNR 236/20.** Det er eit kupert terreng rundt tomten som i overskueleg framtid truleg ikkje vert opparbeida til slåttemark og dermed heller ikkje spreiiing av husdyrgjødsel. Spreiiing av husdyrgjødsel er ikkje tillatt i utmark. Etter søknad kan innmarksbeite godkjennast for spreiiing av mindre mengder husdyrgjødsel.

Slik landbruksavdelinga ser saka er den potensielle konflikten mellom landbruksdrift og bustad to punkt - gjerdehaldet rundt tomten og beitande dyr langs tilkomstvegen frå fylkesvegen og ned til tomten. Gjerdeplikta rundt GBNR 236/20 er, slik ein forstår det, avklart. Når det gjeld beitande dyr i tilkomstvegen ned til tomten så er det klart at dette krev stengsel i begge endar. Dette finns det fleire løysingar på.

Dyrehaldar/grunneigar er truleg nøgd når dyra held seg på beitet. Dette kan ordnast med enkle og effektive grindar. Tomteeigar som skal køyre til og frå tomten, gjerne fleire gongar for dagen, ynskjer seg truleg litt dyrare løysingar som gjer at ein slepp ut og inn av bilen fleire gongar for kvar passering. Dette lyt partane verta samde om. Landbrukskontoret finn det naturleg at tomteeigar tar storparten av «ekstrakostnaden» i lettvinde løysingar som forenkler tilkomsten. **I nærområdet til Askvik, garden Totland, er det intensiv landbruksdrift med både småfe og storfe. Her beiter dyra med ein sterkt trafikkert kommunal veg som går tvers gjennom fleire beiter.** Dette er løyst med ferist i begge endar på eit beite og med elektriske ferister på eit beite. **Løysingane finns, også for sterkt trafikkerte vegar.**

Konklusjon :

Landbrukskontoret har såleis ikkje innvendingar mot at det vert gjeve dispensasjon for oppføring av bustadhus på GBNR 236/20 Askvik

Oppsummert skriv landbrukskontoret ein grundig uttale der dei landar på at tiltaket ein søker om kan tillatast utan nemneverdige konflikhtar eller negative konsekvensar. Dette må vektleggjast **tungt** då det utan tvil er dei som kjenner både staden og forholda omkring den aller best.

Når det gjeldt tiltaket sin avstand til sjø og strandsona vurderer me at tilkomsten til strandsona vert betre om tiltaket vert etablert. Det er pr. i dag ingen tilkomst frå landsida men tiltakshavar ynskjer å etablere dette i form av ein enkel sti slik at landskapet vert ivaretatt – det vil vera avhengig av at eigar av 236/19 og 236/1 er positiv til dette då det er dei egedomane som grensar til sjøen.



Omsøkt eiedom 236/20 har ingen sjølvstendig sjølinje eller grense mot sjøen og ligg med andre ord fullstendig separat frå sjølinja, avstand for bustaden og til sjø vil være ca. 55-60 meter og då over andre eiedomar. I tillegg er eiedomen allereie bebygd med ei utløe og inngjerda grunna gjerdeplikt – ålmenta vil oppleve liten eller ingen forskjell om det kjem eit pent integrert hus her i tillegg. Vårt syn er at gjerde i seg sjølv i stor grad ivaretar dette då det verkar «*begge vegar*» - eit gjede vil sjølvst sende signal om kvar ålmenta ikkje skal bevega seg men då vil gjerde sende same signal om kvar ein er velkommen. Altså vil ein oppleve at området på utsida av gjerde er gjort tilgjengeleg.

Arealet mellom sjøen og den aktuelle eiedomen er uansett forholdsvis bratte og lite eigna til bruk – ein har aldri observert aktiv bruk av området i den tida tiltakshavar og hennar familie har eigd eiedomen. Me har med bakgrunn i dette vanskeleg for å sjå at tiltaket skal ha reell negativ verknad for strandsona i området.

Oppsummering

Omsøkt tiltak utfordrar grensesnittet mellom tradisjonell bustad og landbruk, vi forstår at det kan gjera det utfordrande å vurdera det. Vi ser likevel at lokal landbruksmyndigheit er positiv og vurderer at det er få om nokon negative konsekvensar som følgje av tiltaket. Dei små utfordringane som kan oppstå er handterbare og finst gode løysingar på, løysingar som allereie er brukt i mykje meir landbruksintensive områder en dette.

Dersom kommunen eller statsforvaltaren fryktar at «driftsforma» på eiedomen skal opphøyra ved for eksempel overføring til neste generasjon eller tilsvarande innbyr søkjar gjerne til dialog omkring eit tinglyst hefte / servitutt eller anna for å sikre at dette vert ivare tatt i framtida. Konkret utforming og tekst finn ein i så fall gjerne i fellesskap.

Vurderingane ein legg til grunn i saka må gjerast med bakgrunn i det reelle formålet som er landbruk, forstått som bruk av landet, riktig nok i ei anna form en den tradisjonelle oppfatninga, men likevel heilt klart landbruk slik vi ser det. Det må også vektleggjast at det er viktig å sleppa til nye buformer og innfallsvinklar for å sikra berekraftige buformer for framtida. Tiltaket medfører etter vår vurdering ingen reell negativ effekt på strandsona men sikrar at den fradelte parsellen og utløa på den vert tatt i bruk og vedlikehalden.

Det kan kort nemnast at tiltaket var spelt inn som del av rulleringa av siste KPA i Lindås men vart aldri vurdert. Grunna jobbsituasjonen til tiltakshavar vart innspelet sendt til kommunen i november 2018, litt etter fristen men i god tid før styringsgruppa skulle handsame saka i januar 2019. Først i mai 2019, altså eit halvt år etterpå, fekk tiltakshavar svar om at innspelet ikkje vart tatt med til behandling.

Etter ei heilheits-vurdering av saka med bakgrunn i ovannemnte samt søknaden forøvrig, meiner me gjer bilde av eit godt gjennomtenkt og berekraftig prosjekt. Fordelane vil derfor vera klart større enn ulempene med å gje dispensasjon. Med bakgrunn i «driftsforma» for framtida vert heller ikkje hensynet bak reglane vesentleg tilsidesett slik at det både kan og bør gjevast dispensasjon i denne konkrete saka.

Med vennleg helsing
Kålås Bygg AS



Lars Alvær Hagesæter

☎: 45201819

KÅLÅS BYGG AS

Tlf: 56 35 33 70 – www.kalasbygg.no

