

Hva blir veien videre for gbnr 414/34 ?

Bakgrunn

Min morfar var ikke odelsgutt på hovedbruket gbnr 414/8 og ble derfor sjømann. Det ble i 1923 skilt ut eiendommene 414/34-35 og 41 slik at han og mormor kunne bygge seg bolig og drive gårdsdrift i begrenset omfang. Samlet anslår jeg eiendommene til å utgjøre ca 27 mål hvorav rundt halvparten er skog/myr/utmark.

I 1928 ble det bygget løe for noen få dyr, høylager og redskap. Løen hadde møtting og eiendommens eneste do ble plassert på løen. Vann kom fra brønn på eiendommen. Morfar drev jordbruk på eiendommen frem til 1958 da han døde. Fire barn vokste opp på eiendommen, og siste flyttet ut ca 1959. Det ble helt slutt på gårdsdrift og jordbruk på eiendommen etter av mormor ble alene. Hun ble dement og flyttet på hjem ca 1962. I forbindelse med bryllupet til yngste datter i 1960 ble løen rengjort, vasket ned, omgjort og tatt i bruk til ekstra soveplasser. Og slik har den vært siden. I dagen språkbruk vil en riktig betegnelse være «Anneks» men det ble aldri omtalt som annet enn «Løen». Våningshuset er lite og har begrenset soveplass, og etter 1960 når storfamilien i flere generasjoner var samlet så var det tradisjon at de der ikke var plass til i våningshuset brukte soveplassene på løen. Løen har altså i praksis fungert som et anneks siden 1960. All matlaging og spising har foregått i våningshuset.

Mormor kom på hjem pga demens i 1962, og de fire barna overtok formelt eiendommen i 1967. Men de ble aldri enige om noe, og ingen var villig til å bruke penger på vedlikehold. Mine foreldre var største bruker av eiendommen som fritidseiendom, og jordbruket ble begrenset til litt setting av poteter og høsting fra ripsbærhagen. Og de fortsatte tradisjonen med å bruke Løen som anneks. Etter 50 år uten vedlikehold (1960 – 2010) sto etter hvert våningshus og Løen til nedfalls, og var blitt en skam ved innkjøringen til bygden.

Etter jeg overtok eiendommen

I møtet med kommunen 16. oktober 2020 ble det etterspurt dokumentasjon på at løen langt tilbake var brukt som annet enn løe. Mine foreldre var dessverre fattige og hadde hverken fotoapparat eller penger til å fremkalle bilder. Derfor mangler vi billedbevis for bruken av Løen. Men så fant vi en takstrapport fra 1992.

Jeg tenkte tidlig på å overta eiendommen for å holde den i hevd, og fikk avholdt en takst i 1992 av takstmann Stein. D. Olsen på Manger. Han omtaler der løen som «uthus»: «det er utedo i uthuset», «det er oppført et mindre uthus på eiendommen. Uthuset er oppført i tre på en gråsteinsmur. . . .». Han har fanget opp at uthuset er bygget i 1928. Det er tydelig at han ikke oppfatter bygningen som en løe, siden bygningen nå hadde hatt en annen funksjon i 32 år, og det virker rart at han omtaler dette i 1992 som uthus, hvis det var løe. Og det var 28 år siden.

Denne takstrapporten er nettopp slik dokumentasjon som kommunen etterspør og vedlegges. Og hvis jeg så kan spørre: Hvor og hvorfor står det i kommunens register at dette er løe ? Står det noe sted at dette er løe, eller antar man bare at det er løe fordi vi har omtalt bygget som Løen. Ja, bygget virket som løe fra 1928 – 1960, men har virket som anneks fra 1960 og til i dag. Er det da fortsatt formelt løe, når det i praksis er anneks.

I samme møte ble det nevnt at kommunen ikke hadde praksis for å gi bruksendring for løer. Vi forsto at argumentasjonen var at de var ofte gamle og i dårlig stand, og man ville derfor ikke ha noe som tilsynelatende så nytt ut i et gammelt og dårlig bygg. Det er imidlertid ikke tilfellet her.

Oppgradering av dette bygget

Jeg klarte endelig å kjøpe ut slektningene i 2004, og vi begynte da å se på oppgradering av eiendommen. Jeg jobbet da i et entreprenørfirma som hadde arbeid på Radøy, og tanken var at de kunne sette opp et nytt hus på eiendommen mens de hadde rigg på området. Nå fikk ikke kommunen med vår søknad i det møtet som måtte behandle saken for at vi skulle få dette til mens det var rigg i nærheten, og vi begynte i stedet å oppgradere de eksisterende bygninger. Min yngste sønn drev da med dykking og hadde invitert dykkerklubber fra hele landet til dykking i Fosenstrømmen (en dykkers paradys) med forlegning på eiendommen på Soltveit. Da fikk vi negative kommentarer for tilstanden på sengeplassene på løen, og vi begynte et vedlikeholdsprogram.

Det eneste som var brukbart var den såkalte grinda-konstruksjon (hjørnestolpene og taksperrene). Den hadde en dimensjonering med mye kjerneved som miten ikke hadde gått i. Bygningen var ellers uisolert med enkel kledning. Amoniakk fra dyrene hadde over årene ødelagt armeringen i betonggulvet over møttingen, og gulvet ble rett og slett ansett som farlig. Hverken gulv, tak eller vegger kunne brukes videre. Bygningen sto på en 90 cm bred gråsteinsmur som var pen og naturlig å ta vare på.

Først ble betonggulvet i 1. etg knakket ned og erstattet med en ny betongplate, med tykkelse og armering etter produktblad fra Norsk Byggforskningsinstitutt. (den ble rikelig armert med både 8mm matter og 16mm armeringsjern plassert på riktig sted i betongen for tilfredsstillende strekkfasthet). Stenderverket ble skiftet ut med isolerte vegger etter dagens krav. Taket mellom 1. etg og loftet ble skiftet og nå isolert med kryssfiner på toppen som gulv til loftet. Lektene på taket ble skiftet og taket fikk nye takplater. Den tradisjonelle doen ble oppgradert til vannklosett når eiendommen fikk kommunalt vann og avløp, og rommet fikk både vask og dusj og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og ble nå kalt «badet på Løen». Min mann som er teknisk kyndig har vært organisator og utførende og kan avgi kontrollerklæring på dette vedlikeholdet.

Vi har hele tiden kalt dette «Løen» men det eneste som står igjen av den opprinnelige løen er altså hjørnestolpene og takbjelkene samt gråsteinsmuren. Vedlikehold har medført at resten har blitt skiftet. Så kommunen trenger ikke være redd for at dette er en gammel løe i dårlig stand. Det har faktisk ikke vært løe siden

1960, og har knapt noe teknisk til felles med den gamle løen. De utvendige målene er de samme, og vi har ikke gjort annet enn vedlikehold og nødvendig utskifting av utslitt materiale og gitt det dagens standard. Bygget fremstår således i dag som et topp moderne annekset som også kan brukes vinterstid.

Kommunedelplanen og bolig

I vårt arkiv fra 2004 blant papirene når vi søkte om å få bygge bolig, fant vi også et notat hvor vi har sakset fra kommuneplanen:

«Radøy kommune vil no opna for dispensasjonspraksis i samband med frådeling og bygging av bustader i LNF områda der ein ikkje skapar vanskar for landbruksdrifta, anna næring og miljøinteresser

Dei føringane som er nemnt ovanfor, kan ein taka vare på ved å konsentrere arealvern for desse kategoriane, medan ein let områder som kan ha både landbruksareal og kulturlandskapsverdiar andre stader frigjevast til utbygging eller andre føremål, på grunn av at ein vurderer verdien som landbruk å vere underordna. Dette kan skuldast at det alt er tillate ei viss utbygging, at jorda er mindre verdifull, at storleik på eigedommane, arrondering og potensiale for framtida gjer området betre skikka til andre føremål.

Ei stor utfordring for kommunen er auka busetting og auka næringsaktivitet. Samstundes skal ein ta vare på "den grønne øya" og sikre livskvalitetar som gjer Radøy attraktiv for dei som skal velje ein stad å bu eller bygge. For å få dette til må vere villige til:

- å frigjeve deler av dei vakre og attraktive områda som finst til utbygging/fortetting.

Det som er skreve ovanfor gjer at Radøy kommune legg fram følgjande prioritering av arealbruken:»

Og deretter ble det definert hva som var Byggeområder og hva som var LNF-områder, hvorunder Soltveit ble så definert som produksjonsareal for jordbruket. Men ingen kan jo leve av en liten gård på 27 mål. På den del av innmarken som ikke har vært inngjæret rundt bygningsmassen har hovedgården i alle år hatt buskap gående sommerstid. Og en annen nabo har fått høyet på stykket nedenfor veien.

Kommunen er således interessert i at det blir bygget boliger det det ikke lenger egner seg for jordbruk. Våningshuset er som nevnt lite. Med annekset fremstår det samlet som bolig for en familie av litt størrelse. På møtet 16. oktober ble det nevnt en mulighet å gjøre bygget om til lager. Dette vil i tilfelle være urimelig og vil forringe eiendommen samlet som bolig. Vi har som nevnt tidligere forsøkt å bygge ny bolig på eiendommen. I dag betegnes den som fritidseiendom, men den har internett-opplegg, og min mann som har en internettbasert jobb, utfører også sitt arbeid fra Soltveit. Vi har på det meste hatt 180 overnattinger på Soltveit inkl vinterstid og vil ikke se bort fra at det kan bli vår bolig i fremtiden.

Kommunen bør således være interessert i at eiendommen har bedre i motsetning til dårligere kvaliteter.

Kjøkkenbenk

Så har vi altså begått den «dødssynd» å installere en kjøkkenbenk. Dermed så betrakter kommunen det som en egen boenhet. Det kunne den kanskje vært, men da blir veien videre adskillig mer kronglet. Vi har siden møtet 16. oktober diskutert denne saken, og konkludert at vi kan klare oss uten kjøkkenbenken. Varmetopp og stekeovn har faktisk ikke vært brukt siden det ble installert nytt i 2005. Tanken var at når ungdommene som brukte annekset ville steke sin egen pizza, så kunne de gjøre det der. Men i praksis så foregår all matlagning enten i våningshuset eller i grillhuset. Derfor er det ikke lenger behov for kjøkkenbenken, og vi demonterer derfor den. Da faller dette uthuset i definisjonen for et anneks: (**Anneks** er et frittstående bygg i tilknytning til hus eller hytte som er beregnet for beboelse. Eksempler på dette kan være at man har et **anneks** som ekstra soverom slik at flere personer skal kunne overnatte på en bolig-, eller fritidseiendom.). Og dagens standard tilsier at der det er soverom må det også være toalett/bad.

Dette har altså siden 1960 vært et anneks som i perioden 2004-2005 ble vedlikeholdt/ renover og brakt opp til dagens standard, og så påbygget med vedskjulet/snekkerbod i 2007.

Vi vedlegger ny tegning med bedre passende betegnelser for dagens bruk og nå uten kjøkkenbenk.

Veien videre ?

Takstrapporten fra 1992 viser at dette ikke er en løe. Det er faktisk et anneks. Det virker litt meningsløst i 2020 å søke om bruksendring i 1960 fra løe til anneks. Vedlagt følger kontrollerkklæring fra min mann på vedlikeholdet av annekset. Han er teknisk kompetent og kommunen aksepterte hans kontrollerkklæring i 2005 på ildsted/pipe og i 2006 på avløp, noe som er adskillig mer krevende enn å vedlikeholde/renovere det eksisterende bygget som vi nå betegner annekset. Vi ber derfor kommunen om at godkjenne annekset slik som det fremstår på vedlagte oppdaterte tegning.

Alternativt vil jeg være takknemlig om kommunen kan an vise hva som blir veien videre.

Og så får vi i neste omgang adressere det påbygde redskapsskjulet.