

Forespørsel om søknadsprosess for ny revidert søknad om våningshus

Sætrevikvegen 63
5917 Rossland
Gårdsnummer 357
Bruksnummer 8

Ref. møte 14.10.2021 Angående søknadsprosess for våningshus (Anne Lise Molvik, Laila Bjørge og Ørjan Tveit (mob. 47 260 150))

Det er et ønske om å rive nåværende våningshus og bygge nytt etter dagens standard på ny lokasjon.

Først ønsker jeg å si at vi har full drift på gården (frukt, bær og bier), vi har bygget ny driftsbygning, vi har holdt 3 års fremdriftsplan (plan kan sendes hvis ønskelig), opparbeidet gården (drenering, landbruksvei, hjortegjerde, vedlikehold av bygninger og beplantning av skog). Vi har et stort ønske om å kunne fortsette å drive gården.

For at vi skal kunne bruke gården og fortsette å drive den trenger familien et våningshus, vi har prøvd alternative løsninger men uten hell (kjøpe tomt og hus hos naboer). Vi kan ikke fortsette å kjøre fra Bergen til Sætrevika for å drive gården da dette både er veldig energikrevende og tar masse tid og penger.

Så vidt vi kan se det er det kun 100 meters beltet (strandsone) som er et mulig hinder for å få lov til å bygge på ønsket plassering.

Som avtalt er her en punktliste med begrunnelser for å bygge nytt våningshus:

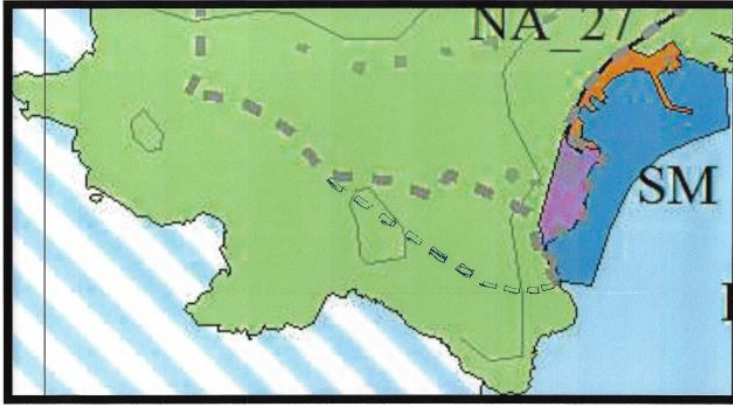
Strandsone:

1. Tilgjengelig strandsone → hellningsgrad over 25 grader er definert som utilgjengelig (SSB definerer 10 grader) aktuelt område er over 25grader og det burde derfor være mulig å redusere strandsone betraktelig (se bilde under som viser tydelig at det aktuelle området er stupbratt og utilgjengelig).



2. Bilde under viser hvordan strandsone «burde» være («korrigert» inntegnet stiplede linje) (allerede i dag er den satt under 100m for en god del av strekningen i området angitt i

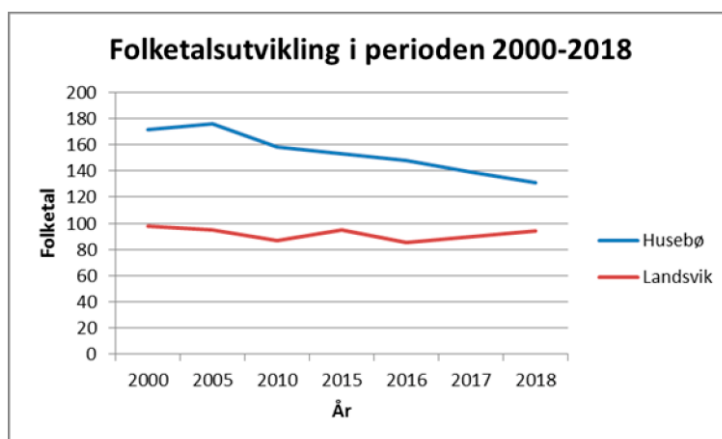
arealplan (ca. 65-70m hvis jeg måler rett på arealplan). For byggetillatelse trenger en sikker ikke å ta så mye i heller (men på kartet er det vanskelig å definere detaljer).



3. Plassering av nytt våningshus hindrer ikke tilkomst til sjø. Eiendommen er ikke brukt som badeplass (er heller ikke egnet, pga. stor stigning/"stup"). Det er ingen allmenn ferdsel på området. Det er altså ikke tale om privatisering eller nedbygging av et område allmennheten bruker til rekreasjons- og friluftsmål. → det er heller det motsatte, den vil gjøre «strandsonen» og området mer tilgjengelig. *(Rådmannen har vore på synfaring på eigedomen og ser at arealet som tiltakshavar ønskjer å byggje på i seg sjølv er lite eigna for utnytting av ålmenta, og på grunn av terrenget er området ved sjøen ikkje eigna som badeplass. Rådmannen si vurdering er at tiltaket ikkje vil hindre ålmenheta si utøving av friluftsliv langsmed sjøen). (På bakgrunn av utforminga kan rådmannen heller ikkje sjå at tiltaket vil gje negative landskapsverknadar. Vi føreset for vurderinga vår at landskapet på eigedomen ellers vil forbli uendra og at arealet rundt bustaden vert opparbeida som naturtomt. Rådmannen finn etter dette at byggeforbodet i strandsona ikkje vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd).*
4. Forbudet etter andre ledd gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4. (tekst hentet fra internett)
→ **Vi mener at dette tjener til landbruk da det ellers ikke vil være drift på gården utenom å holde den i hevd. Noe som vil være mot sin hensikt da det er et ønske om å ha drift på gårder i distriktene.**
5. I områder uten press er det enklere for kommunene å gi tillatelse til å bygge enn i områder der presset er stort. Det vil gi kommunene utenfor pressområdene mulighet til å inkludere 100-metersbeltet langs sjøen i sine helhetlige utviklingsstrategier. Dette innebærer at kommunene kan vedta planer som innebærer utbygging til ulike formål også i 100-metersbeltet. Kommuneplanen skal legges til grunn for eventuell utarbeiding av reguleringsplan (områderegulering eller detaljregulering). Byggegrense skal angis i planene, jfr. planog bygningsloven § 1-8 tredje ledd. Eldre planer, som gir mulighet for utbygging i strid med retningslinjene, bør revideres eller oppheves. (tekst hentet fra internett).

→ **Busetting/arbeid/områder uten press (fraflytting)**

Sjølv om Meland er ein vekstkommune, er denne veksten lokalisert til den søre delen av kommunen og området rundt Frekhaug. Området nord om Eldsfjellet (grunnkrinsane Landsvik og Husebø) har ikkje hatt auke i folketalet og kommunen har dei siste 30 åra hatt ein praksis at ein kan vektleggja busetjingsomsyn i desse område. **Sætrevik er ein del av grunnkrinsen Husebø der folketalet har gått ned med 24 % sidan år 2000.** Kommunen legg til grunn at det i denne krinsen gjer seg gjeldande busetjingsomsyn.



Statistikken er henta frå Hordaland fylkeskommune sin befolkningsstatistikk 2018. På grunn av nærleiken til Bergen har mange mindre landbrukseigedomar i kommunen vorte kjøpt av folk med interesse og lyst til å driva landbruk eller bygdenæringar. Fleire bruk har starta med nye næringar på garden og det er kommet i gang drift både innanfor reiseliv, lokalmat, inn på tunet og gardsrestaurant. Ressursar knytt til jord, skog, sjø og bygningar vert tatt i bruk att og kommunen opplever dette som postivt for bygdene og eit viktig bidrag til eit mangfoldig landbruk.

Det er få arbeidsplassar i området nord om Eldsfjellet, og dei arbeidsplassane som finst i dag er i hovudsak knytta til landbruksdrift eller tilknytta verksemd. Kommunen er oppteken av å leggja til rette for fleire arbeidsplassar i denne delen av kommunen og det er størst potensiale knytt til landbrukstilknytta verksemd.

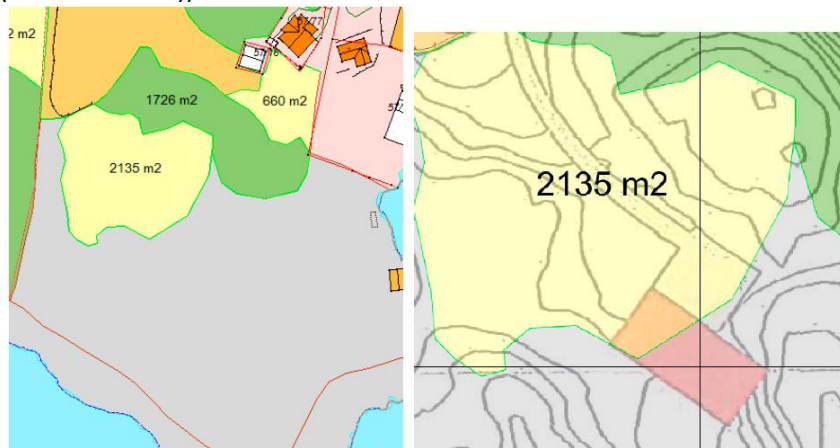
6. Det er allerde utbygd standsone i Sætrevik området (vei, fabrikk, boliger, nøst, kaiområde, hytter...).

Annet :

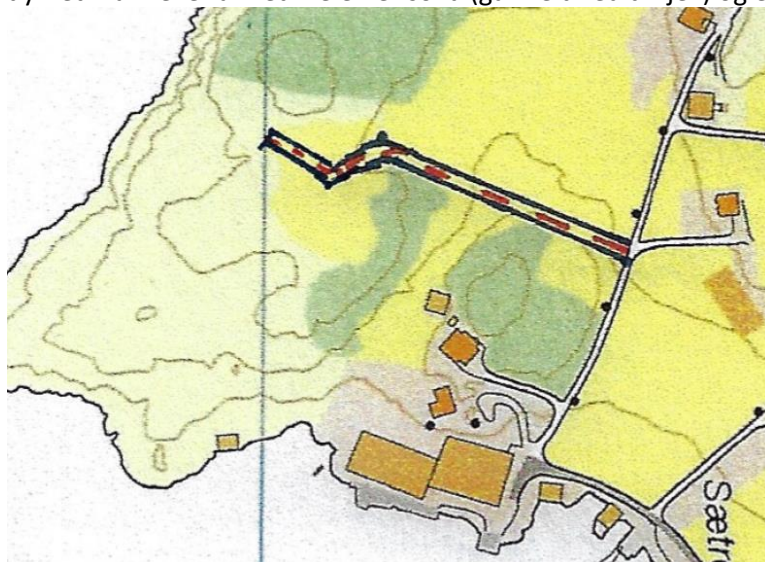
1. Ny lokasjon for våningshus er den optimale plassering på eiendommen i henhold til landbruk.
 - a. Vi river gammelt våningsbygg som vil føre til optimal drift av gård (bedre tilgang til jordene og drift av dem) + at vi øker landbruksareal med ca. 1,5mål dyrkbar jord (våningshus er ca. 0,6mål, men hvis eksisterende våningshus blir værende må vi ha vei til traktor og arealet blir oppstykket og ikke egnet til jordbruk (dette er reelt og slik det er i dag)... dette blir mye bedre hvis vi river gammelt våningshus og får direkte tilgang til dyrkbar jord fra driftsbygning) (se bilde under) --> Dette vil frigjøre dyrkbar mark (1500m², som er en økning på ca. 13%) --> Ref. landbrukstakst fra 2017 → Ny plassering av våningshuset er derfor den mest hensiktsmessige av omsyn til landbruket og fremtidig drift



- b. Nytt våningshus vil bli bygget på «annet markslag» og vil ikke ha noen innvirkning på fulldyrket eller overflatedyrket jord samt innmarksbeite eller produktiv skog (Ref. telefonmøte med Laila Bjørge → pga. ny landbruksvei vil den delen av innmarksbeite som våningshuset ligger på bli omdisponert fra innmarksbeite til annet markslag/vei (se bilde under))



- c. Det går vei helt frem til nytt våningshus. Det er derfor ikke snakk om oppdeling av dyrket mark eller annet. Veien er solid (går helt ned til fjell) og er skikkelig drenert.



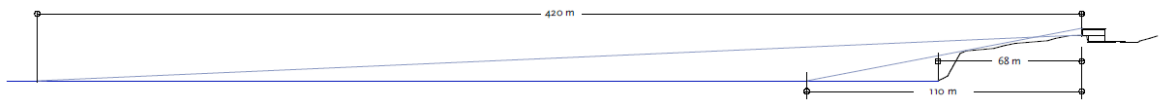
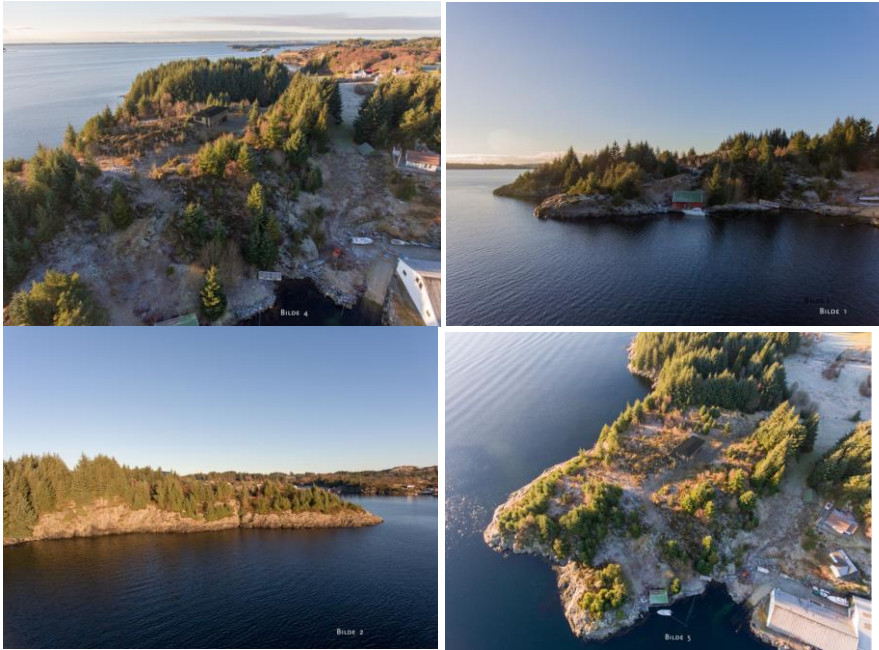
2. Eksisterende våningshus er bygget på «ustabil» kvikk leire i hellende terreng, og uegnet til å bygge bolig på. Familien vil ikke føle seg trygg på å bo på en slik lokasjon da det nå regner mye enn det gjorde da eksisterende våningshus ble bygget, samt det har vært mange skred

med leire de seinere år. Det er også uaktuelt å bruke penger på vedlikehold av eksisterende våningshus da vi ikke kan bruke dette.

3. Det er allerede etablert et næringsbygg, hus, hytte og flere naust i sjøkanten (innenfor 100 meters grensen). Disse bygningene ligger 70-80m fra omsøkt våningshus. Nytt våningshus vil være en del av samme klynge. Med andre ord er det ikke oppsplitting av sammenhengende LNF området.



4. Nesten alle lokasjoner på eiendommen vil være innenfor 100m fra sjø eller på dyrket mark (f.eks. er driftsbygning under 100m fra sjø). Det vil da være bedre å bygge på et område som er annet markslag og ikke til sjenanse for noen.
5. Gården har ikke vært drevet de siste 20-30 årene. Vi driver den nå, men dette avhenger at vi får bygget våningshus så vi kan bo på gården og har dermed mulighet til å fortsette med drift av gården.
6. Nytt våningshuset vil ligge i passe avstand fra driftsbygningen. Vi skal ikke ha husdyr på gården og familien ønsker ikke å bo «oppå» jobben, dette er en frukt/bær og grønnsaksgård. Familien ønsker at man kan skille fritid fra jobb som er naturlig i alle typer jobb. Dette oppnår en ved omsøkt bosted. Samtidig vil familien ha god tilkomst til gård for oppsyn og nærhet til drift.
7. Det er ikke registrert særskilte miljø- og naturkvaliteter på stedet (naturbase.no)
8. Tiltaket sin plassering kommer ikke i konflikt med dyrket eller dyrkbar jord.
9. Tiltaket er ikke i konflikt med biologisk mangfold, jf. naturbase.no og artsbanken.
10. Det er ikke registrert kulturminner på eiendommen, jf. naturbase.no, askeladden.
11. Tiltaket har ingen konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.
12. Statens vegvesen har i brev datert 21.2.2019 uttalt at dei ikkje har merknadar til kommunen si vurdering av dispensasjonssøknadane.
13. Hordaland fylkeskommune varsla i brev datert 25.2.2019 om kulturhistorisk synfaring på eiegen. Synfaring og arkeologisk registrering vart gjennomført den 20.3.2019, og i brev datert 25.3.2019 skriv fylkeskommunen at det ikkje er påvist automatisk freda kulturminne i tiltaksområdet.
14. Familien ønsker å bygge et bolighus for å bosette oss i Sætrevika. Bygning som eksisterer i dag egner seg ikke som bolig etter moderne standard, krav og forskrifter. Eksisterende hus har en veldig dårlig planløsning. Huset er "falle ferdig" (det vil være dyrere å rehabilitere enn å bygge nytt) --> Ref. landbrukstakst fra 2017
15. Nytt våningshus vil være lite eller ikke synlig fra alle vinkler (se bilder under, våningshus er med på alle bilder).



16. Ønsker å bygge nytt hus som passer inn i naturen (naturstein, trevirke og glass...). Bygningen er plassert bak en naturlig kolle i landskapet. Fra sjøsiden vil derfor bare andre etasje være synlig. Det er tatt omsyn til naturlandskap og kulturhistoriske verdier når det gjelder plassering av hus og valg av hustype.



17. Vi ønsker å bosette oss samt ha mulighet til å utvikle garden som arbeidsplass både med tradisjonell landbruksdrift og bygdenæring.
18. Hvis en ønsker tilflytning til området trengs det nybygg og modernisering.
19. Det er ikkje registrert spesielle naturverdiar på arealet som vil ta skade av tiltaket, og at bruket kjem i sjølvstendig drift att vil gjera at både jordsmonn, areal og kulturlandskapet vert teke betre vare på enn om det står som fråflytta. jf § 1 i jordlova.

20. Vi har mange idear til utvikling av jordbruksdrift og bygdenæring på bruket. I samfunnsdelen av kommuneplanen er det å stimulera til nye tiltak i landbruk og etablera nye næringar med basis i jordbruket sine ressursar trekt frå som viktige tiltak for å nå målet om å verta ein av dei mest attraktive næringskommunane i Hordaland. Det er og eit mål om å leggja til rette for eit livs- og berekraftig landbruk gjennom å ta vare på både landskap og kulturminne. **Søkjjar sine planar er i tråd med kommunen sine mål for landbruket, og ville i eit planarbeid vore aktuelt å leggja inn som LNF-spreidd næring.** Det er stor etterspurnad etter lokalt produsert frukt, bær og grønsaker i regionen, og ein søkjer å stimulera til å få fleire bruk til å satsa på slike produksjonar.
21. Kommunen har synfart areala saman med søkjjar for å sjå på alternative plasseringar, **og har ikkje funne at det ligg føre betre løysingar for garden.** Kommunen legg til grunn at det i denne krinsen gjer seg gjeldande busetjingsomsyn.
22. Etter rådmannen sitt syn er søknaden i tråd med dei overordna måla i jordlova § 1. Omdisponeringa vil ikkje medføra drifts- og miljømessige ulemper eller vera negativt for kulturlandskapet. Samtykke til omdisponering vil vera positivt for busetjing og difor gagna samfunnet.
23. Det er teke omsyn til kulturlandskapet og kulturhistoriske verdiar både når det gjeldt plassering av hus og val av hustype.
24. Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak LNF-formålet og byggeforbodet fastsett i kommuneplanen sin arealdel må etter dette ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart» større enn ulempene. Det skal i tillegg takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[l]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.*»
25. Ei auke i busettinga vil også vere til fordel for området, då folketalet på Husebø, under dette Sætrevik, har gått ned med 24% sidan år 2000. I den samanheng viser rådmannen til rundskriv M-1/2013 som gjeld vurderingar etter jordlova § 12 tredje ledd, der det står i punkt 8.3.4 siste setning at «*[m]ens det i sentrale strøk er særlig viktig å sikre et sterkt jordvern og rasjonelle eiendommer, vil det i distriktene ofte være viktig å legge til rette for en bruksstruktur som sikrer bosettingen på best mulig måte.*» Rådmannen meiner at denne vurderinga også må gjere seg gjeldande for spørsmålet om vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå landbruksformålet er oppfylt.
26. Økt tilflytning vil stimulerer økonomi og sysselsetting i området.
27. Vi ønsker å modernisere gård for moderne drift
28. Familien trenger å få følelsen av å ha bygget noe som gir en tilhørighet til stedet.
29. Oppføring av nytt våningshus legger til rette for fremtidig drift på gården.
- 30. Vi ser at fordelene med å endre plassering av våningshus er klart større enn ulempene.**
31. (På bakgrunn av det ovannevnte finn rådmannen at fordelane ved å gi dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Vilråra for å kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd).