

Alver kommune
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Sveinung Tofting
Soltveitvegen 15
5911 ALVERSUND



Alverstraumen 11.05.2022

Deres ref: 21/8745

KLAGE PÅ AVSLAG I BYGGESAK – GBNR 133/1 SOLTVEIT SØNDRE

Viser til brev mottatt 22/4-22, med avslag på søknad om dispensasjoner og avslag på byggesak.

Klage på avslag på dispensasjon fra arealformål i pkt 3.1.1 i føresegnene.

I kommunedelplanen er arealet det er søkt om plassering av redskapshus på avsett til bustadformål. Dette formålet kom inn i KPA for Lindås i 1999, og ble lagt inn i planen av administrasjonen i kommunen. Dette formålet gir grunneiere en mulighet til å utvikle eiendommen med bustader, men det er en mulighet, ikke en plikt.

Denne eiendommen har blitt drevet som et småbruk i alle år både før og etter 1999.

Det er antydnet i avslaget at «tiltak som skal tene LNF-føremålet som utgangspunkt bør plasserast i område som er satt av til LNF-føremål».

Om det kunne vært et alternativ vil jeg formidle noen tanker rundt det.

Det eneste tilgjengelige arealet for et eventuelt redskapshus i vårt LNF-areal vil være ca 1,2 km fra tunet, med kjøring gjennom et etablert boligområde på smal kommuneveg. Et LNF areal som i dag ikke har tekniske inngrep.

I saksutgreiinga er det skrevet «Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge».

Det er i avslaget antydnet mulig problematikk til lukt og støy, en etablering av tiltaket i LNF hadde i hvert fall bidratt til økt støy i tillegg til økt trafikk. Lukt er ikke en problemstilling med sauehold i dette omfanget.

En dispensasjon vil gi mindre konsekvenser for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge enn løsningen med å etablere det i LNF areal.

Det vil også være nødvendig å opparbeide 120m tilkomstveg over naboeiendom, igjen i et LNF område som i dag er uten tekniske inngrep, og litt avhengig av plassering vil det også kunne komme i konflikt med kartlagt funksjonell strandsone (kartlagt i KDP Alverstraumen 2003).

Det er vist til behovet for å ta ut skog i utmarksteigen i sakshandsaminga.

Dette er bare en liten del av det en traktor med utstyr skal brukes til, og det er ikke sikkert det skjer hvert år heller. For å begrense terrenginngrep er det tenkt å gjøre dette når vær og føre tillater det. Men det som *blir* gjort hvert år og mange ganger i løpet av året er stell og bruk av beite, gjødsling, beitepussing, hogst/rydding langs beitekantene og brøyting av snø.

Da virker det på mange måter feil å måtte kjøre (gå når det har snødd, det er bratte bakker i tunet) 1,2 km for å hente traktor med utstyr, når alternativet er å plassere redskapshuset på en allerede planert flate i nær tilknytning til gårdens tun.

Etter en samlet og konkret vurdering mener jeg at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Klage på avslag på grad av utnytting i pkt 3.1.1 i føresegnene.

De eksisterende bygningene på eiendommen er gamle og ikke tilpasset dagens tekniske utstyr hverken i innhold eller størrelse. Den siste bygningen som ble etablert, ble satt opp tidlig på 1970 tallet. Vi ser at dette tiltaket gir et større avvik fra regulert utnyttingsgrad, men igjen, denne eiendommen har blitt og vil bli drevet som småbruk, på tross av de mulighetene en gul farge på et plankart gir. Og BYA for eiendommen er beskrevet som «ikke problematisk» i avslaget.

I avslaget er det igjen antydning at plassering av redskapshus bør vurderes i LNF areal. Som beskrevet i forrige del gir det uønskede konsekvenser både for omgivelsene/naboer/samfunn og oss, og kan ikke være en fornuftig løsning for plassering av redskapshus.

Etter en samlet og konkret vurdering mener vi at vilkåra for dispensasjon fra grad av utnytting er oppfylt.

Klage på avslag om dispensasjon fra plankrav i pkt 2.2 i føresegnene.

Tiltaket det søkes om skal tjene landbruksformål. Det vil si at det ikke vil være en endring i arealbruk i forhold til dagens bruk, eller det arealene har blitt brukt til i all tid.

Tiltakets foreslåtte plassering er i Gardskartet/AR5 definert som bebygd/samferdsel og vil da heller ikke føre til endring av areal i Gardskartet/AR5.

Igjen, en gul farge på et KDP kart gir en mulighet, men ikke en plikt til arealbruk.

Om dette tiltaket skulle initiere en planprosess.

Hvor stort skulle planområdet være? Det er store områder her som ikke har detaljplan, men som er utbygd.

Hvem vil ta kostnaden? Det er stort sett utbygd det som ønskes utbygd, så lite kapital å hente til et slikt planarbeid.

Med bakgrunn i at det ikke er snakk om endring av eksisterende arealbruk, at ingen naboer har hatt merknader til hverken søknad om tiltak eller dispensasjoner, at hverken Statsforvalteren i Vestland eller Vestland Fylkeskommune har kommet med merknader, at Alver kommune ved Samferdsel, veg-, vatn- og avløp har gitt dispensasjon fra byggegrense mot kommunal veg, og at Alver kommune ved avdeling for Landbruk har gitt positiv uttale til omsøkt tiltak, mener vi at vilkår for å gi dispensasjon fra plankrav er oppfylt.

Visuelle kvaliteter

Det er ikke gitt avslag på grunnlag av visuelle kvaliteter, men det er kommentert at «Administrasjonen vurderer tilsendte teikningar av tiltak til å vere eit framandelement ut frå omgjevnadane rundt, samt byggeskikk i bustadområde».

Det er vanskelig å kommentere dette uten å ha noe mer konkret å forholde seg til, men et redskapshus vil nødvendigvis skille seg ut i forhold til bustadhus, men vil kunne passe fint inn i et tun på et gårdsbruk. Nærmeste bustadhus er ca 40m unna og ligger ca 10 m høyere.

Generelle kommentarer

I uttalen fra Alver kommune avdeling for landbruk er det gjort et poeng av at «Det er positivt for samfunnet at slike små landbrukseigedomar vert teke vare på og skjøtta. Særleg i tett bebygde områder kan slike grønne lunger vera viktige.»

Når vi gikk rundt til naboene våre for å få underskrifter på nabovarsel til både tiltaket og seinere dispensasjoner, var det nettopp dette et stort flertall trakk fram. De setter stor pris på at vi opprettholder og tar vare på det landbruksarealet vi har tilgjengelig. I uttalen fra avdeling for Landbruk står det også at eiendommen ikke er i drift. Dette stemmer ikke, det er registrert bruker på eiendommen.

Med vennlig hilsen


Sveinung Tofting