

Lindås kommune

Byggesaksavd

Kvamme, 14.03.2018

Søknad om frådelling/tomtebyte – Øvre Kvamme gnr 142/3 og 142/9

Søknaden gjeld

- Dispensasjon frå Kommunedelplanen – Arealdelen (LNF-område)
 - o Løyve til å makebyte/skilje frå og tilbakeføre bustadtom

Situasjon

Me står overfor eit generasjonsskifte, der son vår skal overta landbrukseigedommen og gardsdrifta. Planen er at han og familien hans med det skal overta noverande våningshus på bruket. Som «kårsfolk» treng me såleis annan bustad.

Det er eit kårhus – oppført i 1903 – på bruket. Mor har tinglyst bu- og disposisjonsrett der så lenge ho lever – eller ønskjer å bu der. Med den tryggleik og hjelp me kan gi som næraste naboar og familie, kan ho framleis bu i sin eigen heim utan offentleg hjelp eller tenester, no i sitt 95. år. Bygningen er ikkje etter dagens standard, men er tenleg til hennar behov. Teknisk tilstand og byggjemåte på grunnmurar og hus er likevel slik at det byggtknisk og økonomisk ikkje er forsvarleg å gjere noko omfattande rehabilitering.

Me eig også tomt 142/9, der det er eit mindre bustadhus bygt ca 1955, og som seinare har vore i bruk som fritidsbustad. Huset har sidan 2003 ikkje vore nytta til bustadføremål. Me har fått arkitektfirma til å vurdere, og lage framlegg til tilbygg og rehabilitering av dette huset, slik at me kunne nytte det. Denne løysinga viste seg svært uheldig for vidare drift på bruket, då det bandlegg eit areal av tomta som trengst til anna føremål i drifta, m.a. utvida veg til låve og grovforsiloar.

Plan

Me ønskjer difor å «byte» denne tomten (142/9) med annan tilsvarande tomt som her omsøkt, og vist i vedlagde kart. Noverande tomt 142/9 vert då tilbakeført til 142/3. Føremålet er framleis å bygge eit tradisjonelt bustadhus i 1 etasje, der me kan bu til høg alder og greie oss sjølve. Me ønskjer å kunne ta del i gardsarbeidet og drifta, og såleis vere til hjelp og støtte for dei unge brukarane både i ein krevande overgangs- og oppbyggingsfase og elles. Vestlandsjordbruket har lang tradisjon for at fleire generasjonar tek del i arbeidet. Med dei arealmessige og topografiske forholda som er gitt, er det få som greier full sysselsetjing for ein familie utan at deler av inntekta vert henta utanom gardsdrifta. Det er mange fleire enn oss som slik har erfart kva nytte det då er i tilgjengelege hender og kompetanse frå kårsfolket, både i dei travlaste onnene og i den daglege drifta.

På tilsvarande vis kan dei yngre i framtida vere til hjelp for oss, slik at me kan bu i eigen heim og greie oss sjølve med deira hjelp så lenge som mogeleg. I eit folkehelse-perspektiv – med fokus på livskvalitet og alders- og generasjons-kvalitetar – er desse momenta minst like vesentlege no som i tidlegare tider, også innanfor landbruket.

I løpet av dei siste fem åra har noverande eigarar utvida dyretalet frå ca 25 vf sauer til ca 60. Dette kunne me gjere som følgje av at stadig fleire naboar legg ned ekstensiv drift, og tilbyr oss å disponere

areal til slått og beite. Driftspotensialet er endå noko høgare, og det dannar eit opplagt fundament når neste generasjon no vel fortsatt aktiv landbruksdrift. Avtale om jordleige frå tre bruk er lagt ved. Me tek dette med her, nettopp for å gjere tydelege dei grunnane me har for søknaden om å flytte tomten.

I samband med generasjonsskiftet søker me og ny eigar råd og rettleiing frå landbruksetaten i kommunen, frå Fylkesmannen si landbruksavdeling og frå produksjonsrettleiar i Nortura. Landbruksetaten i Lindås har gitt tilråding til omsøkt omdisponering av areala, og stadfester trongen for tiltrengd plass for drifta. Uttalen er lagt ved søknaden.

Når me her legg såpass vekt på driftsforholda for neste eigar, så er det fordi nett det er bakgrunn for søknaden om omdisponering av areala.

Relevante moment – til grunngjeving

- Det er kort veg og lett tilkomst via eksisterande avkjørsle og gardsveg. Løyve til utvida avkjørsle frå kommunal veg er gitt, kopi vedlagt.
- Det er kapasitet for å koble til eksisterande privat slamavskiljar m/godkjent avløp, og til eksisterande privat vassleidning med forsyning frå kommunalt vassverk (trengst sjølvstøtt nytt abonnement). Retten til tilkobling er vedlagt, samt
- Det er linje og koblingsskap for el-kraft og IKT like ved planlagt tomtegrense
- Det er ikkje kjend risiko for jordskred på staden, og topografi utelukkar flaumfare. Lindås kommune (dåverande teknisk etat) har opplyst tidlegare at det ikkje er radonhaldige bergartar i vårt område
- Det er ikkje kjende kulturhistorisk verna minne innanfor omsøkt areal
- Omsøkt areal ligg dels på ikkje-produktivt areal, og dels i beite (jfr. Gardskart NIBIO). Terrenget er kupert, og kan ikkje haustast anna enn med handreiskap. Inngrepet i LNF-området og derved reduksjon av areal vert vurdert som langt mindre vesentleg enn driftsmessig nytteverdi av det arealet som vert tilbakeført (142/9)
- Ny tomt – og tilbakeføring av 142/9 til eigar av hovudbruket- vil frigi tiltrengd plass sentralt i tunet: det er trong for arealet til m.a. lagringsplass for driftsmiddel, utstyr, reiskap, utbeta veg til låa, og til snuplass. Slik det er i dag, må større kjøretøy – m.a. dyretransport – snu i vegkryss Fv 404 og rygge Kvamsvegen opp og inn til driftsbygning, ein trafikkfarleg og svært krevande situasjon.
- Omsøkt tomt vert liggjande til sides for vanleg aktivitet i gardsdrifta, og vil såleis ikkje vere til hinder eller i interessekonflikt med denne
- Nødvendig infrastruktur er tilrettelagd og lett tilgjengeleg
- Nære butilhøve mellom generasjonane er eit gjensidig gode
- At me kan bu i tunet framleis gjer at me kan ivareta mor og hennar burett på ein måte som ho opplever som trygg og god
- Vår identitet, våre røter og livsstil er nært knytt til garden og drifta, og me ønskjer ikkje å bryte over desse banda

Oppsummering

Tiltaket inneber eit byte i arealbruk, og kan såleis komme i konflikt med kommuneplanen sin arealdel. I førehandskonferansen forstod me det slik at vår søknad formelt ville verte handsama som

ein «isolert» søknad om frådeling av bustadtomt frå gardsbruk. Det vart og m.a. vist til kommunal planforskrift, og at det her omsøkte tiltaket kan vere i grensetilfelle der dispensasjon kan givast. Det vart vidare gitt råd om kva løyve og dokumentasjonar som burde følgje søknaden. Dette er no henta inn, og ligg ved søknaden her.

Til sakshandsaminga vil me understreke at me no eig bustadtomten 142/9 med påståande bustadhus, og kunne søkje om påbygging der. Det er ovanfor gjort greie for kvifor den løysinga er svært uheldig. Såleis vil me be om at heile situasjonen, både for oss og neste eigar/gardbrukar vert teken inn i vurderinga, og at det faktiske forholdet handlar om å byte tomt.

I dette støttar me oss til at det omsøkte tomte-/areal-byttet ikkje vil vere i konflikt med føremålet til LNF-område, som her er å sikre, verne om og leggje til rette for landbruksdrift. Snarare vil det medverke til å betre driftsgrunnlaget for neste generasjon. Det vil etter vårt syn styrkje omsynet til LNF-område og vidare landbruksdrift, og såleis vere grunnlag for å imøtekomme omsøkt dispensasjon/løyve.

I dette høvet er også nødvendig infrastruktur tilrettelagt og tilgjengeleg. Det trengst difor ikkje nye, omfattande inngrep for å løyse desse. Det er svært begrensa tal naboar i det aktuelle området, og tiltaket vil ikkje forringe solforhold eller utsikt for nokon.

Me håpar at saka med dette er tilstrekkeleg opplyst, og at me får fram at omsyna bak lovverket og Kommunedelplanen ikkje vert vesentleg tilsidesett. Me håpar og å få fram at fordelane er vesentleg større enn mogelege ulemper også i eit landbruksperspektiv, slik at omsøkt dispensasjon og løyve kan givast.

Me har gjort avtale med NORDBOHUS v/Rune Kristoffersen om den faglege gjennomføringa av byggesaka.