

Lindås Kommune
Byggesak

Eikangervåg, 11.07.2019

Klage på avslag søknad om dispensasjon - gbnr. 106/6 - sak 132/9

Me viser til dykkar avslag datert 30/04-2019 og klagar med dette på vegne av tiltakshavar. Det er fleire moment me meiner må vurderast på nytt og på anna måte en det som er gjort. Det er også gjort ei nærare vurdering av våningshuset som står på eigedomen av arkitekt med særskilt kompetanse på området. Arkitektkontoret Utmark er ein del av Gamle 3 Hus AS som har spesialisert seg på gamle og verneverdige bygg.

Hordaland Fylkeskommune ber om ytterlegare informasjon og vurdering i sin uttalte, dette er no gjort og vurdering ligg ved klagen.

I vurderinga til sivilarkitekt Helge Furnes Samuelson frå arkitektkontoret Utmark er det gjort ei vurdering av realiteter og beste alternativ for reell ivaretaking av bygningen. Det er to alternativ som framstår som reelle og det er anten flytting av huset, eller gjenbruk av deler av det i kombinasjon med tilbygg av ny del. Ein kan sjølv sagt sei at ideelt sett skal bygningen ivaretakast der den står og slik den er, men dette veit vi av erfaring at som regel medfører at bygningen vert ståande til forfall og over tid «forsvinn» - vår vurdering, som og er støtta av sivilarkitekt i Utmark, er at det beste for ein reell ivaretaking er eit av dei to alternativa som skissert over og i vedlagte skriv frå Utmark Arkitektur.

Fylkesmannen i Vestland dette i sin uttale:

Fylkesmannen si vurdering er at det er uheldig å dele ifrå våningshus nr. to på garden. Frådelinga vil føre til at ein fritt omsetjelege bustad vil liggje i tunet til landbrukseigedomen med både våningshus og driftsbygning tett opptil. Tilkomstvegen skal også gå igjennom tunet. Bustader i nær tilknytning til jordbruksdrift er ofte forbunde med konflikter rundt lukt og støy frå gardsdrifta. Jorda vert i dag pakta bort. Fylkesmannen meiner dette er forhold som kan endre seg.

Fylkesmannen si vurdering er at ein vil kunne pårekna driftsulemper for landbruket i eit langtidsperspektiv.

Dette er ein relativ stor landbrukseigedom på Vestlandet. Vi kan ikkje utelukka at det kan bli naudsynt med eit hus nummer to på denne eigedomen i framtida. Ved eventuell endra drift, sal av eigedomen eller overdraging til neste generasjon vil behovet for eit nytt kårhus kunne oppstå. Huset kan også leigast ut og på den måten vere ein resurs for garden.

Vi viser elles til at det er i kommunepleanen ein skal ta stilling til kvar ein skal opne for bustader. I dette tilfellet er det kort veg til bustadområde på Lindås

Planavdelinga i Lindås Kommune peikar i grove trekk kun på arealformålet og moglegheita for konflikt mellom bustad og landbruk i framtida.

KÅLÅS BYGG AS

Tlf: 56 35 33 70 – www.kalasbygg.no



Her vil vi først og fremst visa til at lokal fagmyndighet ved landbrukssjef i Lindås Kommune har gjort ei vurdering som me meiner må tillegast betydeleg vekt. Dette er ei lokal myndighet med god kjennskap til lokale forhold som her har gitt løyve etter jordlova i sak 19/696, med vurderingar som me oppsummerar her i stikkords form. Sjå vedtak vedlagt her for komplette vurderingar.

- Landbrukssjefen vurderer at det ikkje er naudsynt med 2 bustader på garden i framtida.
- Kulturlandskap vert ikkje råka.
- Vegen mellom våningshuset og driftsbygningen vert i dag lovleg nytta av to andre bustadeigedomar – det er difor ein viss driftsulempe med trafikk gjennom tunet i dag og ei frådelling vil kun marginalt bidra til ytterlegare ulemper – om ulempene aukar i det heile tatt.
- Driftsbygningen er brukande for sauehald eller hest. Storfehald krev stor ombygging til lausdrift og er lite realistisk. Det er ikkje planar om eiga drift att på eigedomen i overskueleg framtid. Isåfall i hobbymålestokk med selskapsdyr. Såleis vil truleg ikkje det vere driftsmessige ulemper i resten av driftsbygningen si levetid. Skulle det bli aktuelt med ny driftsbygning kan det vere meir fornuftig å plassere den nærare beitene på garden.

Grunneigar ynskjer sjølv sagt å fortsatt bu på garden slik han alltid har gjort og ynskjer å dele frå huset som er nummer 2 på garden for sjølv kunne bu der mens ein yngre generasjon flyttar inn i hovudhuset som då står att på garden. Sjølv om han og kona har mange år att, føler dei at tida er inne for at ein ny generasjon skal få overta garden og syta for naudsynt vedlikehald og oppfølging, og sjølv få vurderer om dei ynskjer å etablere ny drifta og kva form den skal ha.

Dagens eigar er redd for at garden og bygningar forfell over tid og at ny drift ikkje er realistisk å få til dersom ein må vente til det er naturlege årsaker til overtaking. Det er få som ynskjer å investere i noko dei ikkje eig og om garden med bustad vert delt frå og garden overført til neste generasjon, vil ein på sikt kunna få aktiv gardsdrift i ein ny generasjon. Me har tru på at landbruksmynde i Vestland fylke ynskjer at det skal vere mogleg med ny drift på gardsbruka slik at ikkje landskapet gror att og bygdene dør ut. Slik me ser det, er uttalen av ein slik art at den reelle konsekvensen er at fylket heller legg opp til nedlagte gardsbruk enn aktivt landbruk i Nordhordland. Uavhengig av kva som skjer i framtida, er det ikkje behov for ein generasjonsbustad, hus nummer 2, for å kunne oppretthalde ei sikker drift på dette gardsbruket. Viser igjen til Landbrukssjefen sitt vedtak med tilhøyrande vurderingar i sak 19/696 datert 12.03.2019

Ein peikar samstundes på at det er fleire frittliggjande bustader som er delt frå i same området. Alle desse husa ligg med gardsdrift på «alle kantar», så vidt oss bekjent har det aldri vore registert konflikter omkring lukt og støy rundt gardsbruka / einebustadane som ligg i desse områda og me ser ikkje kvifor det skulle bli det i framtida heller. Det er nok av moglegheiter for busetjing andre stader for dei som ikkje ynskjer å bu i sentrumsnære områder utan berøring med landbruket på «landsbygda».



Lindås kommune slår sjølv fast i kommuneplanen sin samfunnsdel at det er ei utfordring at enkelte bygder er prega av fråflytting. (side 10) Dette har ein vidare sagt at ein skal løyse blant anna gjennom strategi 32 i same plan gjennom å «leggje til rette for LNF spreidd og spreidd bustadbygging på bygdene». Fanebust må utan tvil kunna seiast å passa inn i begrepet «bygdene». Ei frådeling av tomta som søkt om vil bidra til at ein ny familie kan etablere seg i krinsen samstundes som kulturlandskapet og garden vert ivareteke og ein opprettheldt moglegheita for framtidig ny landbruksdrift på garden. Ei frådelinga vil difor vera i tråd med kommunen sin overordna plan slik me ser det, og vil faktisk bidra til å ivareta dei hensyn som ligg bak bestemmelsen.

Oppsummering

STV har uttalt at avkjøring er ivareteke, det same er rettar og moglegheit for tilkopling til anna nødvendig infrastruktur. Bygningen på eigedomen vert best ivareteke gjennom eit av dei to alternativa som sivilarkitekt Helg Furnes Samuelsen legg fram i si vurdering og tiltakshavar er innstilt på å gjennomføre dette.

Ei frådeling vil etter vårt syn ikkje bidra til nedbygging av landbruket men snarare tvert i mot bidra til at ein får gjennomført generasjonsskifte før det er for seint slik at ein sikrar vidare ivaretakelse av eigedomen, på den måte sikrar ein og moglegheiter for etablering av framtidig landbruksdrift på garden. Frådelinga vil medføra marginalt med ulemper for ei framtidig landbruksdrift, vegen gjennom tunet er i bruk av andre bustader pt. og om hus nr 2 tilhøyrrer garden eller er frådelt vil ikkje endra trafikktilhøva på denne vegen. Ei frådeling vil ikkje påverka kulturlandskap eller dyrka mark på nokon måte.

Vår vurdering er at fordelane er klart større en ulempene, og at hensynet bak regelen ikkje vert vesentleg tilsidesett. Det bør kunna gjevast dispensasjon.

Med vennlig helsing

Kålås Bygg AS



Lars Alvær Hagesæter
Søkjar

Vedlegg:

- Vurdering av våningshus
- Vedtak i sak 19/696

