

Til

Austrheim Kommune

Sakshensvisning 17/1094 – 17/10167

Klage på vedtak – Landbrukssak Gbnr 133/8 Synnevåg – Søknad om fradeling av 3 tomter

Viser til mottatt avslag på søknad om fradeling av 3 boligtomter i Synnevåg, Austrheim Kommune. Søker benytter med dette retten til å påklage enkeltvedtaket, i tråd med opplysningene i vedtaket, ref Forvaltningsloven §§ 28-36. I tråd med loven skal klagen begrunnes. I det følgende vil jeg som søker derfor påpeke rene faktafeil i søknadsvurderingen utført av Landbrukskontoret, samt begrunne hvorfor fradeling bør godkjennes i dette tilfellet. For å gjøre argumentasjonen strukturert, vil jeg under kommentere hvert punkt i vedtaket.

Vurderinger etter § 9 i Jordlova

Planar etter plan- og bygningslova

Det omsøkte området har status som LNF-område i gjeldende kommuneplan. Så vidt søker kan se utfra Kommuneplanens arealdel, er imidlertid området avsatt for LNF med «Spredt bebyggelse». I tilhørende «Planskildring – Kommuneplan 2016 – 2027», fremgår det at «areal» er satt av for «spredd bustadbygging», jmf nevnte dokument, s 19. Etter søkers oppfatning, er derfor det omsøkte arealet i tråd med kommuneplanens arealdel, ref vedlagte utsnitt fra kommuneplanen (Vedlegg 1).

Drifts- og miljømessige ulemper

Det omsøkte området ligg tett inntil eksisterende fritidsbolig samt det regulerte byggefeltet. Det er etter søkers oppfatning vanskelig å se at en ren forflytning av grensen mellom landbruksområde og eksisterende boligområde vil medføre endring i konfliktareal mot landbruket. Grensen vil simpelthen forflyttes tilsvarende det omsøkte arealet, og grensen mot eksisterende bebyggelse vil i det vesentligste bli som før. For øvrig henvises det til vedlagte situasjonskart som grovt skisserer eksisterende og fremtidig grense mellom landbruksområde og boligområde (Vedlegg 2)

I søknaden er vegen tegnet inn å gå fra bruk nr 8 sin sørøstlige del (ved byggefeltet) og vestover mot det omsøkte tomteområdet. Vi er villige til å flytte denne vestover slik at vi benytter eksisterende privat veg til boligfeltet så langt råd er, og lager veg opp til det omsøkte området i nedre (nordvestre) del av eksisterende byggefelt. Dette vil medføre at påvirkningen på jordbruksområdet blir vesentlig mindre, og utfordringene med husdyrskit i vegen og dyr i hagen blir tilnærmet eliminert. I tillegg vil arealet som trenger omdisponeres fra jordbruk til veg, bli vesentlig mindre. Som et alternativ, foreslås en løsning med kjørebrot på deler av omsøkt veg, slik at sauer og andre husdyr kan passere under vegen for å benytte hele området til beite. Dette er en driftsmessig god løsning som garden har andre steder, f eks ved hovedveg i Bakkakrysset. For øvrig henvises det til vedlagte skisse, med foreslått ny vegtrase (Vedlegg 3).

Kulturlandskapet

Vi henviser til kommentar over, om at vegen med enkelhet kan forflyttes lenger vest på bruket, med det formål i benytte seg av eksisterende private veg så langt mulig, for deretter å gjøre mindre inngrep i kulturlandskapet.

Arealet sin verdi som dyrkbar jord

Arealet er skrint, og har mange steder et meget begrenset jordsmonn. Selv om arealet er klassifisert som innmarksbeite, vil det være åpenbart for enhver jordbrukskyndig at området har høyest begrenset verdi som beite pga manglende jordsmonn. Videre vil søker anføre at innsatsen som er lagt ned i å rydde området er svært omfattende, og det ryddede området er langt større enn det omsøkte arealet for fradeling. Etter søkers oppfatning fremstår det derfor som urimelig at innsatsen med å rydde et større området skog for beiteformål, nå blir en ulempe i søknadsvurderingen ettersom området får en annen (eventuelt også bedre) klassifisering enn tidligere. Netto økning i beiteareal som følge av ryddingen er betydelig økt, og arbeidet er utført over flere år pga omfanget.

Det omsøkte arealet vil ligge tett inntil eksisterende fritidseiendom, og beiteområdet vil omkranse det omsøkte området. Beskrivelsen om «punktering av beiteområde» fremstår uklar, ettersom beitende dyr kan komme til på alle sider av det omsøkte arealet, på samme måte som tilfellet er i dag hvor dyrene kan gå rundt eksisterende fritidseiendom (som er inngjerdet).

Vurderinger etter § 12 i Jordlova

Arealressursane

Det vises innledningsvis til kommentaren ovenfor under pkt «Arealet sin verdi som dyrkbar jord». Videre vises det til at det ved synfaring med Administrasjonen, ble det foreslått å legge boligtomtene på arealet nærmest eksisterende byggefelt, mellom «Tomt 1» og friområde mot sjø i vest på vedlagte kart (Vedlegg 4). Det anføres her at dette arealet i dag er innmark (slåttemark), og det fremstår for søker som en lite god jordbruksfaglig løsning å dele fra slåttemark i stedet for å dele fra lite beiteverdig utmarksbeite. I tillegg vil en slik løsning ta betydelig (for noen all!) utsikt mot sjø fra bakenforliggende eiendommer.

I vedtaket vises det til at det er «fleire tomter som er frådelt garden tidlegare som endå er udisponert». Søker stiller seg spørrende til dette, og hvor disse tomtene ligger. I søknaden til reguleringsplan i 1989 var det tegnet inn 7 tomter (se vedlegg 5), hvorav 6 av disse ble godkjent i endelig reguleringsplan, ref sak 18/89 i Fylkeslandbruksstyret. Således er ikke «Tomt nr 1» (som det trolig også henvises til under «Konklusjon» vedrørende beskrivelse om at det «framleis er tomt ledig i «byggefeltet») ledig i den forstand at denne aldri ble godkjent i forrige planprosess i 1989/1990. Videre er det skilt ut 1 tomt (133/31) i 1974 til Karstein Magnus Synnevåg, men denne tomten ligger midt inne på LNF-område, utenfor arealet avsatt til «spredt bustadbygging», og på et område som vil gi svært store landsbruksmessige påvirkninger dersom den skulle bli bebygget. Blant annet måtte en flere hundre meter lang vei til denne tomten dele store deler av landbruksområdet i to samt at inn- og utgang til løe benyttet for utegangerdrift måtte flyttes. I tillegg ville man fått en flere hundre meter lang ny konfliktsone mellom jordbruk og boligområde i form av veg og grense mot frittliggende tomt. Av andre tomter i området, finnes også 133/45, men denne tomten er ikke skilt ut fra bruk nr 8, men derimot fra bruk nr 9 og har således ingenting med søkers bruk å gjøre. Sistnevnte tomt har også meget begrenset utsikt, ligger kloss i bilveg og har høyspentlinje like over tomten. Skal unge folk flytte hjem igjen til en kommune med visjon om «Opne landskap, ope sinn», vil slike tomter neppe være attraktive. For øvrig vises det til vedlegg 6 hvor nevnte tomter angis.

Våningshuset på garden er et eldre bygg lite egnet som helårsbolig. I tillegg er huset heftet med bruksrett (påskrevet skjøtet) for Osvald Synnevåg, som også nytter huset jevnlig i forbindelse med arbeid på garden. Det er således ikke uten videre mulig å benytte dette huset som fast bolig for en ny generasjon.

Driftsmessige konsekvensar ved delinga

Det vises til pkt «Drifts- og miljømessige ulemper» over, med henvisning til vedlegg 3 hvor alternativ veitrase foreslås for å fjerne (eller i det minste redusere) ulempen knyttet til veg.

Busetting

I de foregående punktene er det argumentert for at vedtaket bygger på feil faktagrunnlag på flere vesentlige punkter. Videre vil derfor argumentasjonen i vedtaket om at «det er relativt store muligheter å busetta seg / byggje hus i Synnevågen utan å måtte dele frå 3 nye tomter i eit eksisterande beiteområde» etter søkers syn ikke lenger være holdbar. Hverken eksisterende fradelte tomter fra bnr 8, eller bruk av våningshuset, kan oppfattes å være mulige løsninger, med mindre man kan akseptere store og vesentlige jordbruksmessige konsekvenser. Vedrørende argumentasjonen knyttet til veg og uønsket fjellskjering, er det forsøkt å imøtegå dette ved å endre den planlagte veitraseen slik at inngripen på eksisterende jordbruksområde blir så liten som mulig.

Avsluttende kommentar

Vi har de senere årene lagt ned en betydelig innsats med felling av skog, sitkagran og generell beiterydding med det formål å hindre attgroing, øke arealet med nyttbart beiteland samt bidra til å oppnå Austrheim Kommunes visjon om «opne landskap – ope sinn». Bruk nr 8 alene har fremdeles over 300 dekar med beiteland tilgjengelig, og at 3,5 dekar omdisponeres vil i særdeles liten grad påvirke gårdens beiteressurser. Det omsøkte området er av det minst brukbare beitearealet på hele gården grunnet berg og knauser i dagen og generelt lite jordsmonn. Som et bilde anfører vi at 1 (vill)sau årlig vil trenge ca 10 mål med svært godt innmarksbeite eller 20 - 30 mål med kystlynghei / mindre godt utmarksbeite for å klare seg (Tveitnes, 1949). Med andre ord har det omsøkte arealet svært liten betydning for gårdens drift i praksis.

Konklusjon:

Søker mener vurderingen i vedtaket bygger på dels feil grunnlag, samt at det er mulig å endre på enkeltelement ved søknaden for å få til en bedre jordbruksmessig løsning relatert til veg. Basert på dette mener vi vedtaket er feil, og at fradeling skal tillates.

Med hilsen



Øyvind Ullestad

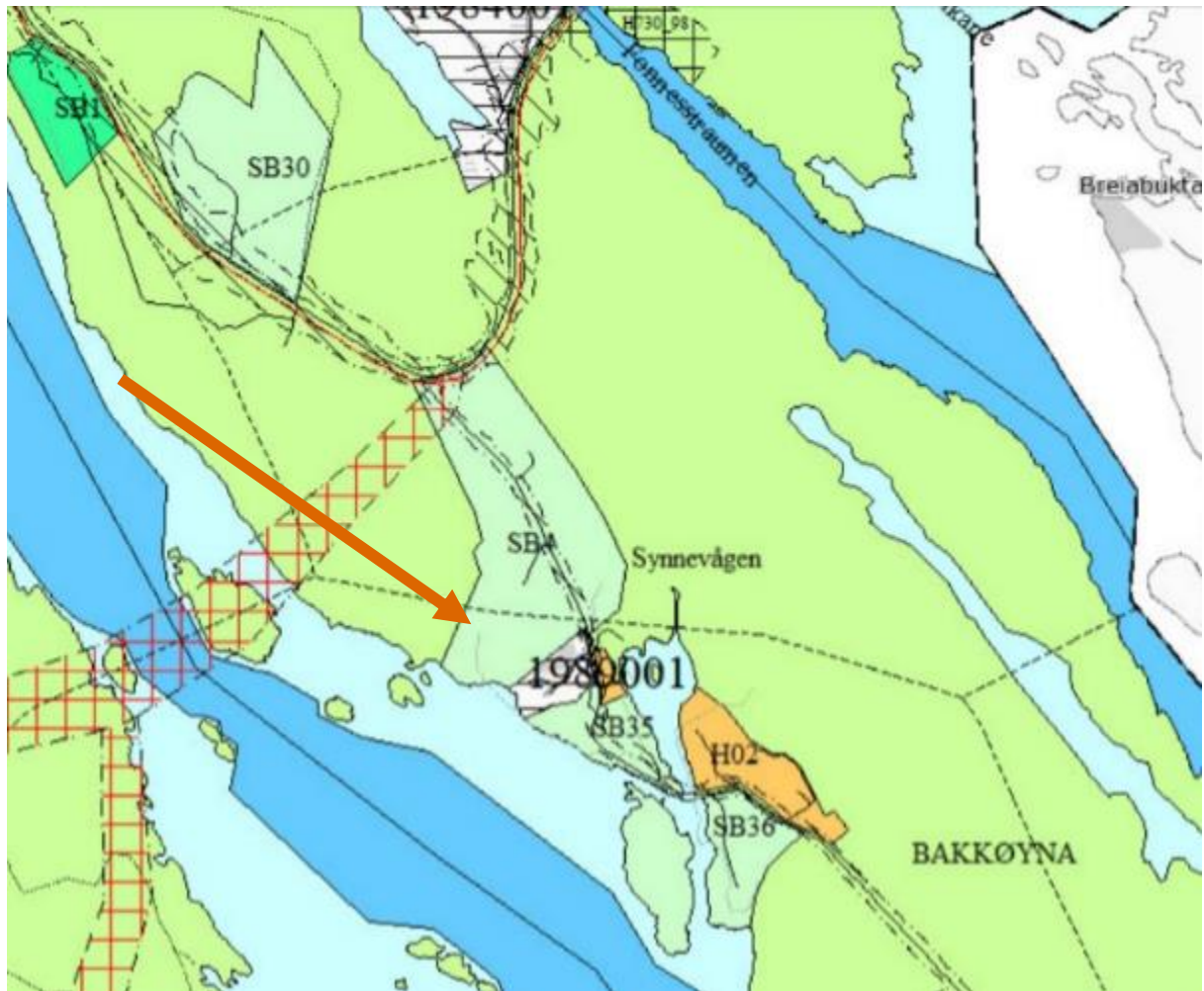
Søker og hjemmelshaver

Vedlegg:

1. Utsnitt fra kommuneplanens arealdel, med angivelse av område for «spreidd bustadbygging»
2. Grov skisse over grense mellom boligområde og landbruksområde, med konfliktsone
3. Forslag ny vegtrase
4. Angivelse av området Administrasjonen foreslo som alternativ plassering
5. Kartskisse opprinnelig reguleringsplan (ikke endelig godkjent versjon)
6. Kart over utskilte tomter i nærområdet

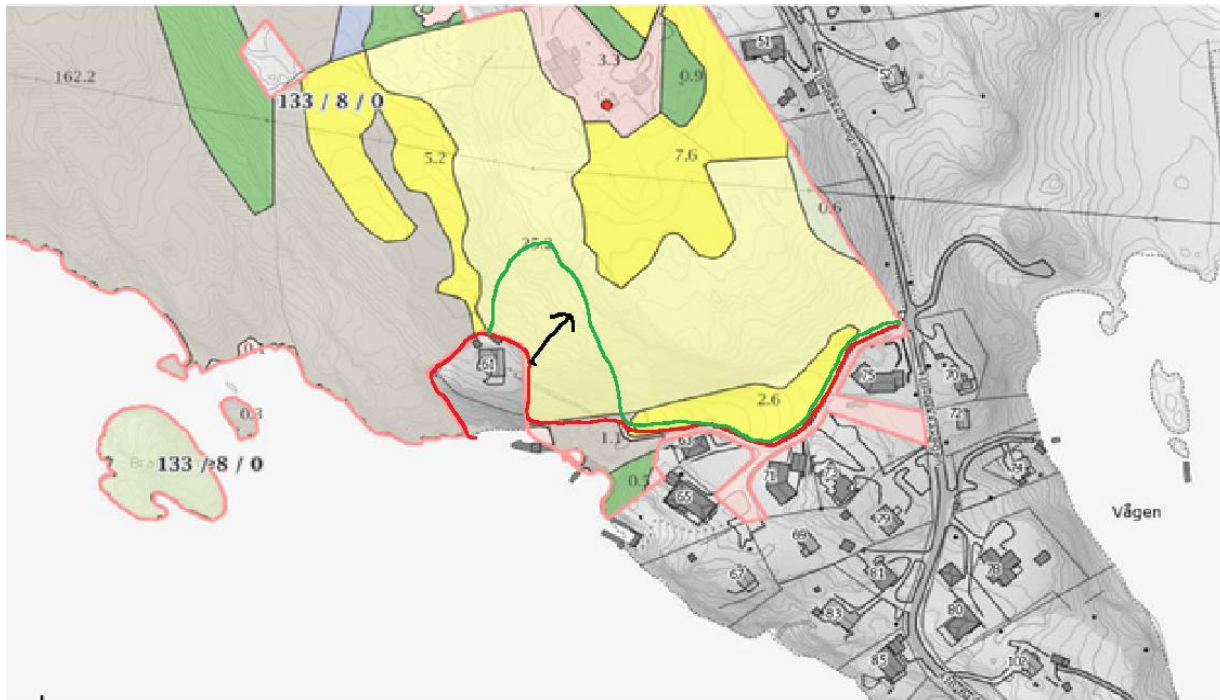
Vedlegg 1

Utsnitt fra kommuneplanens arealdel. Pil henviser omtrentlig til omsøkt område. SB angir i følge kommuneplanen område avsatt for «spreidd bustadbygging»



Vedlegg 2

Grov skisse over eksisterende (rød strek) vs omsøkt ny (grønn strek) gjerdesone og således «konfliktsone» mot eksisterende landbruksområde. Sort pil angir at dagens sone vil forflyttes mot nord, men at total lengde i det vesentligste blir som før. Første del av konfliktsone blir også som før, gitt at veg flyttes vest som foreslått.



Vedlegg 5



TEGNFORKLARING

REGULERINGSPÅRML

1. BYGGEOMRÅDER	STREKSYMBOLER M.V.
BOLIGER	PLANENS REGULERINGS
2. LANDBRUKSOMRÅDER	GRENSE FOR
JORDBRUK	REGULERINGSPÅRML
3. TRAFIKKOMRÅDER	BYGGEOMRÅDE HOP FØD
KARVEVEI	OG ANNE BEBYGGELSE
4. FRIMRÅDER	REGULERING
BADEPLASS/LEK	BYGGEOMRÅDE
5. SPESIALOMRÅDER	TOMTEGRENSE
DEGENERERING/AVSP. ETC.	SENTERLINJE REGULERT
FRISIKTSONE	VEG

Skala: 5 m
MÅLSTOKK: 1:1000

REGULERINGSBESTEMMELSENE ER PÅPØRT	02
KARTEF. FØRER SOM VEDLEGG	KARTPROJEKT
REVISJONER	DATO 1. JUNI 2010
	UTKAST
SAKSBEHANDLING I LO PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	
1. GÅNDS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAKSR
FORVARELSE	
2. GÅNDS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAKSR
OFFENTLIG ETTERSEENING I TILSICHT	
3. GÅNDS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAKSR
KOMMUNESTYRETS BEST. (EIGENFORUTVÅRNING)	SAKSR
FULLGJØRING	
PLANEN UTARBEIDET AV	SAK NR
OSVALD SYVNEVÅG	TEGN NR
	SAKSBEH

I kartutsnittet er eksempelvis tomt nr 2 gnr/bnr 133/63, tomt nr 7 er 133/62. Tomt nr 1 er imidlertid ikke skilt ut. Området viser også at arealet hvor administrasjonen foreslo alternativ plassering ref vedlegg 4, i utkast til reguleringsplanen er foreslått regulert til jordbruk.

Vedlegg 6

Kartutsnitt gnr 133/ bnr 31, som viser at tomt ligger midt inne på jordbruksområdet til bnr 8, og at bebyggelse av denne tomten vil få store jordbruksmessige konsekvenser. (rød pil)

Kartet viser også beliggenhet til gnr 133/ bnr 45, og hvordan denne ligger bratt i terrenget mot nord/øst, samt høyspentlinje like i tomtegrensen mot sør/vest (blå pil)

Lilla pil viser til at det, så vidt søker kan se, ikke er skilt ut noen tomt i området hvor det i vedtaket trolig henvises til «tomt nr 1» (eksisterende tomter i området), ref også vedlegg 5 (lilla pil)

