



Vestland fylkeskommune
Arealplan
v/Helene Moe

13.05.2020
Side 1 av 6

2020/47217, Dispensasjonssøknad til uttalelse – gbnr 58/177 riving og oppføring av bustad Lygre indre

Tilbakemelding til Vestland fylkeskommune

Viser til brev fra Vestland fylkeskommune av 22.04.2020 der de ber om tilleggsinformasjon.

Gjør oppmerksom på at omtalte søknad til uttalelse kun gjelder tiltak på gbnr 58/177. Veien som er vist på situasjonsplan og som er omtalt i tilbakemelding fra fylket er en ny vei som er godkjent i:

«Løyve til fradeling av bustadtomt – gbnr 58/7 Lygre indre» datert 02.07.2019

Denne veien er foruten å være vei til tunet på gbnr 58/177 tilkomstvei til dyrket mark mot nordøst som skal benyttes av gbnr 58/2 som tilleggsjord.

Vi har likevel valgt å svare på bruken av vegen i vår tilbakemelding, vi har også gjort oppmålinger av veien og satt mål inn på situasjonsplan. Terrenginngrep kommer frem av vedlagte bilder. Det foreligger ikke terrengsnitt.

Saksutgreiing

Denne byggesaken har det blitt jobbet med i lengre tid, det startet i 2016 med søknad om bolig tomt lengre oppe på eiendommen. Fylket var da ute på befaring og det ble anbefalt å se på andre plasseringer ned mot eller i eksisterende tun på gbnr 58/7.

Søknad om fradeling av tomt og ny tilkomstvei til eksisterende tun og landbruksareal på gbnr 58/7 ble sendt inn 26.07.2018

Fradeling av boligtomt, og ny vei til tun og dyrka mark ble godkjent 02.07.2019.

Avkjørsel ble godkjent 18.06.2019, og bruksløyve i avkjørsel gitt 06.11.2019.

Hele tiden har vi hatt en god dialog med byggesak i Lindås seinere Alver kommune.

Vi har også hele tiden vært klar på at formålet med denne prosessen var å bygge en ny enebolig på plassen. Signalene fra kommunen har hele veien vært at de er positive til dette, og at dette burde la seg gjøre.

Se tekst i Pkt 1 side 2 i referat fra dialogmøte 25.09.2019 – gbnr 58/7 Lygre indre.

«Kommunen vil vera positiv til å føra opp ny bustad på tomta dersom eksisterande bustad vert riven. Det vil verta sett vilkår om at eksisterande bustad skal vera riven før det vert gitt mellombels bruksløyve eller ferdigattest for ny bustad.

Ved riving må bygget sin tilstand, byggeår, m.m. vurderast. Vi kan ikkje sjå at bygget er registrert i SEFRAK-registeret»



I dialogen med kommunen fikk vi tidlig beskjed om at eksisterende hus måtte rives da det ikke ville bli godkjent med to boliger på tomten.

I det videre arbeidet med denne saken har vi hele tiden gått ut fra at eksisterende hus skal rives. Det er en ung småbarnsfamilie som skal bosette seg her, og forutsetningen har hele tiden vært at de fikk bygge seg en ny bolig.

Tilbakemelding på brev fra Vestland fylkeskommune av 02.04.2020

«Ber om tilleggsinformasjon – Dispensasjonssøknad gnr 58 bnr 176, Alver kommune Omsynssone H570 Den indre farleia – Kulturlandskap av nasjonal interesse.»

«Det er potensiale for funn av automatisk freda kulturminne i området. Dyrka mark har potensiale for funn av åkrar og gardstun frå bronse-, jarn- og mellomalder. Det må gjennomførast ei synfaring på staden når tilstrekkeleg dokumentasjon er mottatt, slik at vi kan vurdere behovet for ei arkeologisk registrering, jf. Kulturminnelova § 9.»

Omsøkte tiltak berører ikke dyrket mark, alt byggearbeid vil foregå i eksisterende tun og boligen vil bli plassert i byggegropen der eksisterende løe står.

Veien er plassert i et område som ikke har blitt brukt som dyrket mark. I den nederste delen var det bløtt og myrete, og i den øverste delen bratt og ulendt. Denne veien skal i tillegg til å være vei til gbnr 58/177 også brukes for å få tilkomst til dyrka mark mot nordøst på eiendommen. Dette området skal benyttes av gbnr 58/2 som tilleggsjord. Veien er godkjent i løyve av 02.07.2019

Automatisk fredet kulturminne

«Like ved den omsøkte vegen og i nærleiken av omsøkte nybygg ligg eit automatisk freda kulturminne, ein gravhaug frå jernalder med Askeladden id. 45456. Det automatisk freda kulturminnet er ikkje vist i søknad som er sendt inn. I denne saka skal vi vurdere om summen og omfanget av tiltaka vil endre området sin karakter/landskapsrom i ein slik grad at dei vil vere utilbørleg skjemma for det automatisk freda kulturminnet, jf. Kulturminnelova § 3. For å kunne vurdere dette må saka vere tilstrekkeleg opplyst før me kan gje vårt fråsegn»

Gravhaugen er knapt synlig fra tunet der omsøkte tiltak er. Toppen av gravhaugen ligger ca 10 meter over planeringshøyden i tunet, avstanden fra sikkerhetssonen rundt gravhaugen til nærmeste hjørne på boligen blir ca 66 meter. Veien ligger nærmere tiltaket, men en god del lavere i terrenget. Gravhaugen ligger på naboeiendommen inntil grensen mellom eiendommene, avgrenset med en stengard. Det ligger både bygninger, vei og skjæringer nærmere gravhaugen på naboeiendommen.

Se vedlagte situasjonsplaner og bilde med inntegnet gravhaug.

Omsøkt tiltak vil medføre at eksisterende delvis sammenrast løe blir erstattet av en bolig i tilsvarende byggestil som eksisterende bolig og området førøvrig. Når eksisterende bolig blir fjernet vil antallet bygninger på tunet bli redusert. Siden den nye boligen blir plassert lengre innover i terrenget vil bygget bli mindre dominerende i landskapet, sett fra området rundt og fylkesveien enn eksisterende bolig.



Vi kan ikke se at tiltaket vil være utilbørlig skjemmende for gravhaugen eller vil endre området sin karakter/landskapsrom. Tvert imot vil en ved å tillate dette tiltaket få tilført en barnefamilie til et tun som har stått til forfall i mange år. Området ellers er preget av eldre folk og stor fraflytting.

Det refereres i uttale fra kulturavdelingen i Alver kommune datert 30.4.20 at
«Kulturlandskapet er prega av velhaldne gardar, steingardar og andre konstruksjonar med tørrmur og ikkje minst eit uvanleg høgt tal på lemstover»

Når det gjelder det aktuelle gårdstunet, så har ikke dette vært vedlikehold eller gjort noe med på nærmere 40 år. Det er svært gjengrodd både i tunet og på nedsiden av fylkesveien. Ved å tillate et nytt tiltak her vil området bli tatt vare på, og skog og vegetasjon vil bli holdt vedlike.

Veien

Veien som viser på innsendt situasjonsplan, er godkjent i løyve av 02.07.2019.

Veien er stort sett ferdig, noe finpuss gjenstår.

Formålet med veien er å gi tilkomst til dyrket mark mot nordøst som skal benyttes av gbnr 58/2 som tilleggsjord. Det finnes ikke noen annen tilkomst til dette området.

I tillegg skal veien være tilkomstvei til gbnr 58/177, hvor den gamle og svært trafikkfarlige avkjørselen nå er fjernet.

Ved og ta i bruk gbnr 58/7 som tilleggsjord har gbnr 58/2 fått økt sitt areal slik at driften nå er utvidet til å omfatte storfe i tillegg til sau.

Veien er dimensjonert for å kunne brukes til kjøring med traktor påmontert tvillinghjul, rundballepresse, gyllevogn og lignende.

Se vedlagte bilder og situasjonsplan.

«Illustrasjonar/foto som skildrar den estetiske verknaden til dei omsøkte tiltaka, og som visualiserer både nærverknad og fjernverknad»

Se vedlagt fotoillustrasjon

Nærverknaden av tiltaket vil være at eksisterende bolig blir fjernet, visuelt vil dette være positivt da eksisterende bolig ligger svært nært fylkesvegen. Fra hjørnet på boligen er det 6,5m til veiskulderen. Den nye boligen trekkes innover i terrenget, bort fra fylkesveien og vil erstatte den delvis sammenraste løen. I tillegg vil ny bolig få ca 1m lavere mønehøyde en eksisterende løe.

Dette vil visuelt være en forbedring av området, det samme gjelder og for fjernverknaden.



Fjernverknaden: Tiltaket vil ikke påvirke utsikt, og landskapsopplevelsen sett fra omkringliggende områder vil i liten grad påvirkes.
Fra sjø er tunet knapt synlig på grunn av avstand og vegetasjon. (se vedlagte bilder)
Både på nordsiden og sørsiden av eiendommen ligger det driftsbygninger som ruver betydelig høyere i terrenget.

Plassering og riving av eksisterende bolig

«Det eksisterende våningshuset si plassering i terrenget er etter vår vurdering meir tilpassa omgivnadene enn det nye tiltaket slik det kjem fram i søknaden»

Eksisterende våningshus er ikke godt tilpasset området/terrenget, huset ligger ca 6,5 meter fra kanten til fylkesveien med terreng som skrå mot veien og avsluttes med en murkant på ca 1,5 meter ned til vegkanten. Våningshuset er svært dominerende sett fra fylkesveien. Ved å fjerne eksisterende våningshus og trekke det nye huset innover på tomten til der løen står vil bygget bli bedre plassert i området/terrenget, og vil være mindre dominerende sett fra området rundt og fylkesveien.

Eksisterende våningshus ligger innenfor byggegrensen mot fylkesveien som er 15 meter. Kommunen tilrår at nye tiltak blir plassert utenfor 15 meters sonen.

Se referat fra dialogmøte 25.09.2019 - gbnr 58/7 Lygre indre, side 3, øverste rubrikk, 3. avsnitt.

«Tiltak som skal etablerast innanfor ein avstand på 15 meter frå midt fylkesveg vil krevja dispensasjon, jf. føresegn 1.4. Kommunen handsamar søknaden etter uttale frå Statens vegvesen. Vi tilrår at nye tiltak vert plassert minst 15 meter frå midt veg»

Våningshusets plassering tett på fylkesveien medfører at det ikke er rom for noe særlig med uteplass på solsiden av huset. Dersom man for eksempel vil bygge en terrasse på solsiden av huset så vil man komme svært tett opptil fylkesveien, noe man trolig ikke ville fått godkjent. Det er heller ikke til noens interesse og bygge en terrasse 2-3m fra en vei. Eventuelt tilbygg på eksisterende våningshus vil også kunne komme i konflikt med 15m grensen fra vei, og på baksiden av huset er ikke terrenget tilrettelagt for dette. Her vil det kreve en del terrenginngrep på baksiden av huset da terrenget ligger en del høyere ved løen. Man vil med et tilbygg på baksiden også ødelegge muligheten for tilkomst til den eksisterende garasjen som står på tomten.



«Den innsendte søknaden er ikkje tilstrekkeleg opplyst i høve dokumentasjon av bygningane som er søkt revent, men vi har gjennom ein av bygningsvernkonsulentane våre fått meir informasjon og ei vurdering av tilstanden til bygningane. Våningshuset som er opplyst å vere frå 1926 er ei lemstove som i følgje våre opplysningar er ganske intakt og mogeleg å sette i stand. Sjølv om det er vurdert som ressurs- og kostnadskrevjande å sette bygningen i stand, vil vi peike på at det òg er ressurs- og kostnadskrevjande å bygge ein heilt ny bustad. Det kan leggast til rette for ny bruk av det eksisterande våningshuset, og vi rår til at ein her ser på løysingar for tilbygg eller påbygg. Vi rår difor i frå at det vert gitt løyve til riving av våningshuset»

Både tiltakshaver og ansvarlig søker er Byggmester og vår vurdering er at en rehabilitering av våningshuset ikke er den riktige løsningen i dette tilfellet. Huset er i svært dårlig stand, og ligger tett på fylkesveien. Selv ved å legge svært mye ressurser i en eventuell oppgradering vil man blant annet stå igjen med en kjeller på huset med gråsteinsmur og lav takhøyde som man ikke vil kunne innrede. Ved en rehabilitering/oppgradering for å få huset opp i dagens std og krav vil det bli satt inn nye vinduer, vegger vil bli forst på både utvendig og innvendig. Det vil komme ny kledning på utsiden og plater på innsiden. Det vil bli lagt takstein på taket. Det vil bli riving og reifing av vegger for framføring av kabler og rør. Det vil også være nødvendig med tilbygg som foreslått.

Dette vil fullstendig endre husets karakter og alt av det gamle huset vil være borte. Vi kan ikke se at dette vil være med på å sikre bygningstypen for ettertiden. Man vil da til slutt stått igjen med et hus som er totalrenovert og ikke ser ut som en «lemstove» lenger.

At huset er i svært dårlig stand og vil kreve svært mye ressurser og kostnader for og oppgraderes støttes langt på vei av det som bygningsvernkonsulenten skriver i sin rapport:

«Det er teknisk mulig å sette huset i stand. Det er og mulig å sette det i stand slik at det er mulig å bu i huset, men dette vil vere svært ressurs og kostnadskrevjande om det skal tilfredstille byggteknisk føreskrift (TEK17). Taket må leggest om; dvs takstein må ned, råteskader i sutak og kring takvindu og piper og sløysar må bytast ut. Ny undertekking, sløfer og lekter må på plass for steinen kan leggest oppatt på nytt. All innvendig og utvendig kledning må demonterast for å undersøke tilstand og for å få tilfredstillande tetting og isolasjon på plass. Alle vindu i 1.etg må bytast ut. Eldre vindu kan settast i stand, noko som og er kostnadskrevjande. Det mest truleg råteskade i etasjeskiljarar og i veggar innvendig. I tillegg kjem oppgradering av el og vvs».

Tilstanden på bygningene er tidligere dokumentert fra vår side i vedlegg til byggesøknad.

I uttale fra fylkesmannen går det frem at han ikke har merknader til riving av huset.

«Fylkesmannen har i utgangspunktet ikkje vesentlege merknader til riving og nybygg av bustad»



I Alver kommune sin uttalelse fra Avdeling for kulturutvikling, idrett og frivillighet står det følgende på side 2:

«Når det gjeld det gjeld dei omsøkte bygningane er vår vurdering at lemstova i seg sjølv ikkje har ein unik kulturhistorisk verdi, men at den som del av kulturmiljøet på Lygra har ein betydeleg verneverdi Rivingsløyve bør difor ikkje gjevast.

Dersom det skal oppførast ny bustad på eigedomen bør byggestilen spela på lag med dei kulturhistoriske verdiane i området, og plasserast slik at den ikkje vert dominerande i landskapet og i høve til kringliggjande bygningar.»

Vi gjør oppmerksom på at omsøkte bolig har samme byggestil som eksisterende våningshus med samme takform, møne i samme retning, ark mot sjø, tilsvarende fasade/vindu.

Etter en grundig vurdering av mottatte uttalelser, tilstanden på huset og forholdene på stedet kan vi ikke se at det vil være noen forringelse av området å tillate riving av eksisterende våningshus og oppsetting av ny bolig. Snarere tvert imot så vil en tillatelse føre til at et overgrodd tun blir rydda, to forfallene bygninger blir fjerna og et nytt hus vil komme på plass. En ung småbarnsfamilie vil flytte til plassen. Samlet sett vil dette føre til en berikelse av området, og vil hjelpe til med å holde bygden levende, noe som i lengden vil være et pluss både for området og kulturlandskapet.

Alternativet er to bygninger som vil bli stående til forfall i mange år fremover.

Vennlig hilsen
Langenes Bygg AS

Vidar Langenes
Tlf: 56 35 74 10 Mobil: 932 12 158
vidar@langenesbygg.no