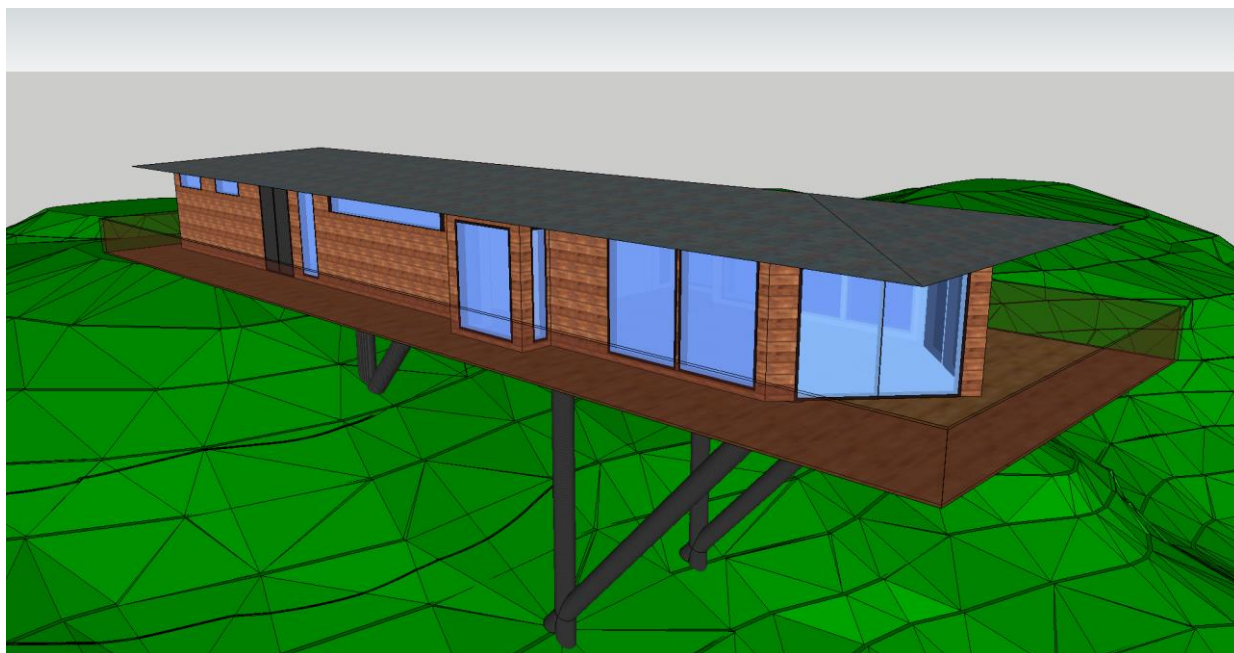


SØKNAD OM DISPENSASJON I HØVE TILTAK VED GNR. 483 BNR. 7 I ALVER KOMMUNE



Saksforhold.....	2
Planar og regulering	2
Regelverk	2
Situasjonsskildring	2
Årsak til søknad om dispensasjon	3
Skisse	4
Utrekning av Bruksareal (BRA) og Bebygd areal (BYA).....	5
Gesims- og mønehøyde.....	7
Utskiftingspapir, vegrett og vatn.....	8
Tegningar	10

Saksforhold

Det vert med dette søkt om dispensasjon i høve søknad om løyve til tiltak ved gbnr. 483/7 i Alver kommunen. Tiltaket gjeld riving av eksisterande hytte, og oppføring av ny hytte på eigedommen.

Tiltakshavar er Arvid og Margrethe Storheim, som óg er heimelshavar av eigedomen.

Planar og regulering

Eigedomen ligg i eit uregulert område. Arealformål for eiendommen er LNFR i samsvar med kommuneplan Radøy, Delrevisjon 2019, Nasjonal arealplan-ID 12602013000200

Tiltaket er ikkje i tråd med arealformålet, og krev difor dispensasjon. Det vert søkt om dispensasjon frå følgande:

- 1) Arealformål landbruks-, natur og friluftsføremål samt reindrift (LNFR)

Regelverk

Plan- og bygningslova § 19-2 opnar for at det kan gjevast dispensasjon. Dei nærare vilkåra går fram av § 19-2 andre ledd, fyrste og andre punktum. Fyrste punktum seier at dispensasjon ikkje kan gjevast dersom omsyna bak føresegna det vert dispensert frå, eller omsyna i lovas føremålsføresegn, vert «vesentlig tilsidesatt». Vidare må fordelane ved å gje dispensasjon vera «klart større» enn ulempene. Vilråra er kumulative, dvs. at begge må vera oppfylt for at dispensasjon kan gjevast. Når det gjeld ordlyden vert det lagt opp til at det må takast ei konkret vurdering av den enkelte sak. Dette vert underbygd av uttalingar i forarbeida der det vert presisert at «det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene», jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

Situasjonsskildring

Tiltakshavar overtok Gnr/bnr 483/4 og Gnr/bnr 483/15 sommaren 2000, og har sidan den gong gjort ei rekke tiltak for å betre tilhøva for drifta på garden og ivaretakinga av landbruket.

Dei to bruka (483/4 og 483/15) var tidlegare eitt gardsbruk og i 2001 slo tiltakshavar dei saman slik at det gamle gardsbruket igjen vart samla. I 2005 vart det starta opp med drift av villsau på garden og det vart sett opp eit redskapshus. I 2013 vart det søkt om og gjennomført omlegging av vegen til utmarka. Dette er ein felles utmarksveg for bruket og nabobruka. Veggen gjekk tidlegare gjennom gardstunet til 483/4. Etter omleggeing av vegen er denne no lagt nord for innmarka og våningshuset. I 2018 kjøpte tiltakshavar Gnr/bnr 483/7, som vart frådelt frå hovedbruket i 1950. Dette er det bruket der det no vert søkt om dispensasjon frå LNF formålet. Siste tiltaket som er gjennomført på garden er opprusting av utmarksvegen. Dette vart gjennomført i 2021.

Årsak til søknad om dispensasjon

Tiltakshavar ønsker å rive eksisterande hytte og føre opp ny fritidsbustad på 483/7. Dette vil betre tilhøva for garden, samt omsynet til klima og miljø og bruksverdi av fritidsbustad.

På bruk 7 står det i dag ei hytte bygd i 50-åra. Hytta ligg i luftlinje i underkant av 100 m frå hovedbruket. Det er innlagt vatn og straum til hytta, og avløpet er tilrettelagt med septiktank og sandfiltergrøft. Hytta har bygningsmessig ein standard som tilsvarer byggeår. Det er tinglyst veg- og vannrett til eigdommen, sjå kapittel «Utskiftingspapir, vegrett og vatn».

Hytta si plassering i dag er slik at det både på grunn av plassering, orientering og avstand vert lite tilfredsstillande skille mellom bruk av hytta og drifta på garden. Mellom anna ber lyden mellom gardsbruket og hytta svært lett, i den grad at det er mogleg å høyre normal tale frå hytta ned til tunet på hovedbruket.

Ny hytte er planlagt gjennomført med minimale inngrep i naturen. Hytta vil førast opp på søyler og kun naudsynt areal vil planerast ut. Det vil i størst mogleg grad nyttas kortreist og miljøvennleg materiale. Bruk av støttemur/ringmur vil avgrensast så langt råd er. Minirensanlegg vil vert etablert, og det vil verte vurdert om ein kan nytte deler av takarealet til solceller.

Tiltakshavar har gjennom dei vel 20 siste åra målretta gjennomført tiltak for å legge til rette for gode driftsmessige forhold på garden. Søknaden om dispensasjon for riving og oppføring av ny fritidsbustad, er i tråd med dette.

Fordelar

- **For landbruket:**
 - Ny plassering av hytte vil vere betre skjerma frå gardsdrifta. Dagens plassering gjer at det kan oppstå konflikt mellom bruk av hytte til fritidsføremål og drifta på garden med omsyn til støy, lukt og innsyn. Orienteringa av ny hytte vil etablerast slik at uteopphaldsareal vil verte vestom høgdedraget. I dag er tilsvarande areal østom, og meir i direkte tilknytning til garden.
 - Ny plassering av hytte vil gje betre samanheng i landbruksarealet. Ny fritidsbustad vil være tettere på tilstøtende fritidseigedom (483/9) og ein får såleis konsentrert dei to fritidsbustadane i større grad.
 - Arealet som ny fritidsbustad vil ta opp er mindre eigna til landbruksføremål enn det arealet som eksisterande fritidseigedom tek opp. Ny fritidsbustad vil i all hovudsak ta opp fjell/berg-areal som ligg skrånande terreng og som ikkje er eigna til dyrking og lite eigna som beite.
- **For fritidsbustaden:**

Fritidsbustaden får ei betre tomt med meir sol og betre utsikt. Den blir meir avskjerma også for desse brukarane ift. gardsbruket.
- **For miljø og klima:**
 - I samband med oppføring av ny hytte, vil ein etablere minirensanlegg. Dette vil ha stor positiv innverknad på miljøet.
 - Eit nytt bygg, etter dagens tekniske føresegner, vil gje eit lågare energibehov og bidra til å redusere CO2 utsleppet gjennom hytta si levetid.

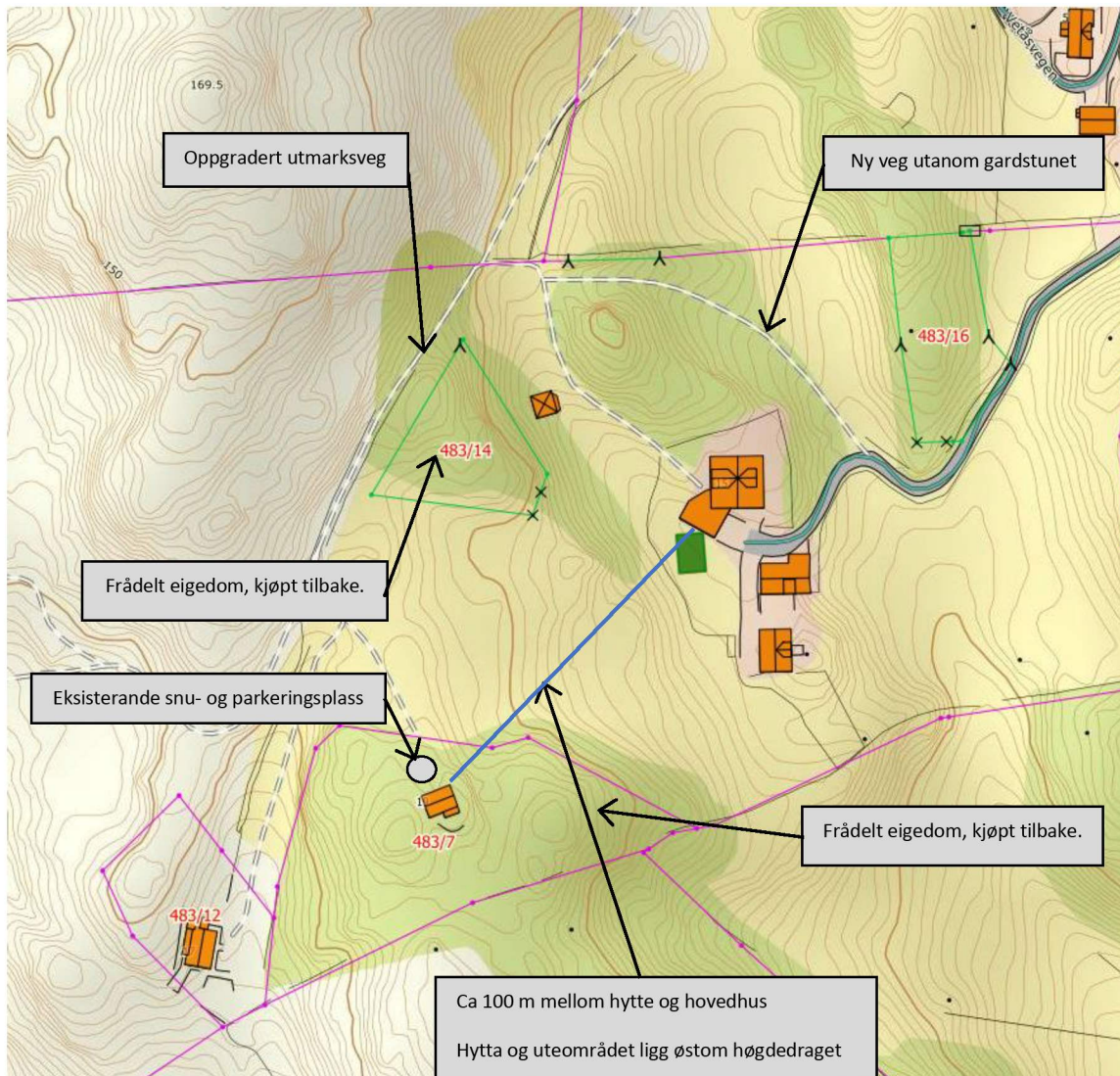
Ulemper

- **Før landbruket**
 - o Vi ser ingen vesentlege ulemper for landbruket. Ny hytte vil bygges på/over fjell som ikkje er eigna til dyrking og lite eigna som beite.
- **Før miljø og klima:**
 - o Riving av bygg og oppføring av nytt vil på generell basis gje eit høgare CO2 utslepp enn oppgradering av eksisterande bygg.

Konklusjon

Omsyna som ligg bak føresegnene det dispenserast frå vert ikkje vesentleg sett til side. Landbruksnatur- og/eller friluftsområder vert ikkje påverka negativt av tiltaket og fordelane med å gje dispensasjon i denne saka er klart større enn ulempene (jf. Pbl. § 19-2)

Skisse



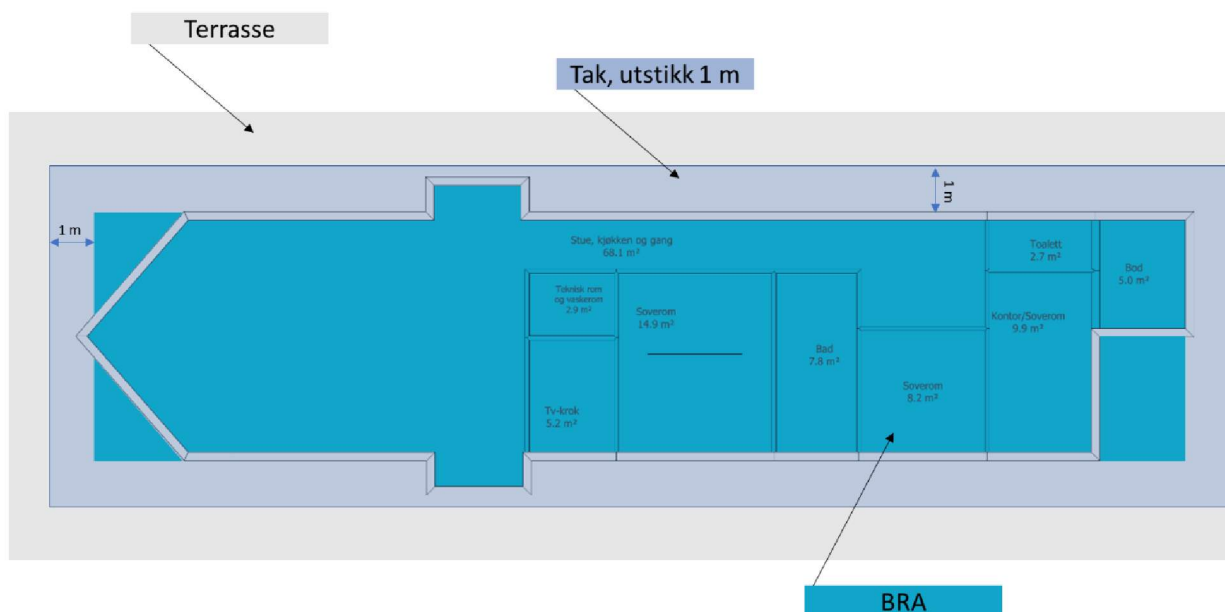
Figur 1 Situasjonsskildring

Utrekning av Bruksareal (BRA) og Bebygd areal (BYA)

For utrekning av BRA og BYA er Byggteknisk forskrift (TEK17)¹, Veiledning H-2300 "Grad av utnytting. Beregnings- og måleregler" (2014)², og tolkningsuttalelser frå departementet³ nytta.

Bruksareal

<i>Bruksareal for bygning</i>	128,5 m ²
<i>Bruksareal for åpent overbygd areal</i>	11,4 m ²
Totalt BRA	140,3 m²



Merknad Åpent overbygd areal

Det åpne overbygde arealet har ikkje understøttande søyler. Det er derfor berekna i samsvar med TEK17 § 5-4. figur 2, der areal på inntil 1 m ikkje tas med i berekningane.

Merknad Parkering

Parkeringsareal på 36 m² er ikkje tatt med. Dette med utgangspunkt i referert tolkningsuttale frå departementet³; «...må det etter departementets mening legges til grunn at parkeringsareal ikkje skal inngå i beregningsgrunnlaget for bebygd areal og bruksareal for fritidsbebyggelse». Tiltakshaver ønsker eit bygg med minst mogleg terrenginngrep og det er ikkje behov for eller planlagt garasje eller carport.

¹ [Byggteknisk forskrift \(TEK17\)](#)

² [Grad av utnytting - Beregnings- og måleregler](#)

³ [§ 30-6 Spørsmål om parkeringsareal og beregning av utnytting for fritidsboliger](#)

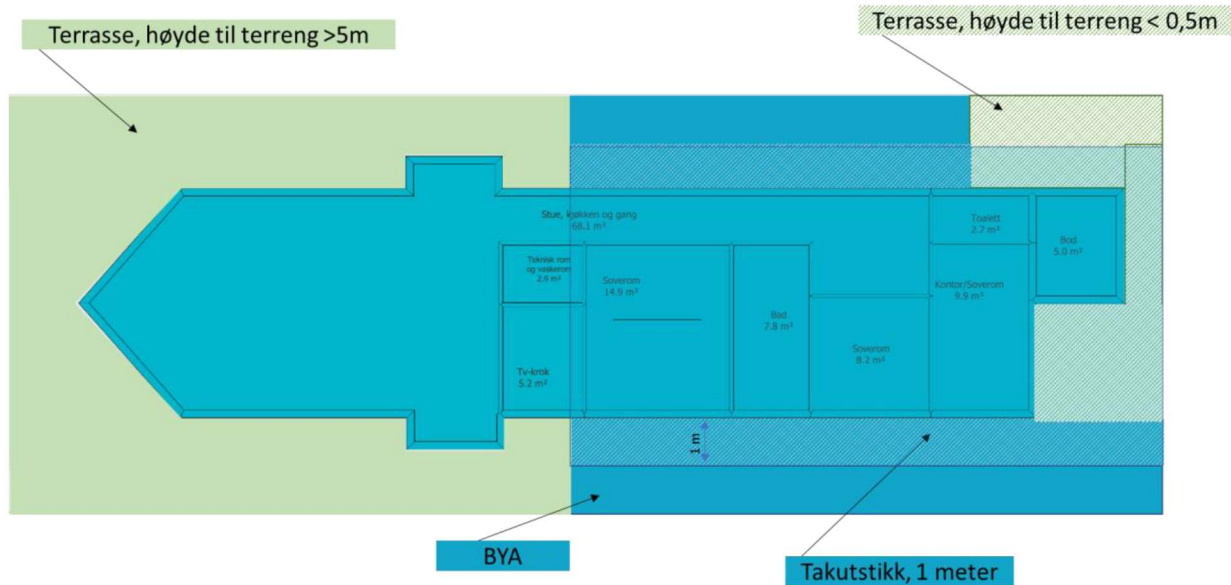
Bebygd areal

Areal som bygningskroppen tek opp av terrenget 141,4 m²

Utkraga bygningsdel som er:

- meir enn 1 meter ut frå bygningskropp,
- < 5 m over terreng og > 0,5 m over terreng 27,3 m²

Totalt BYA 168,7 m²



Merknad *Parkering*

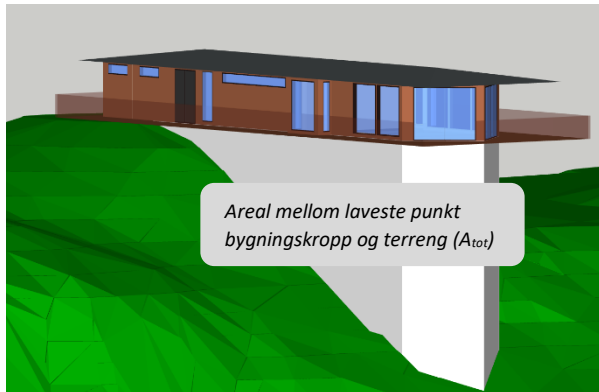
Same merknad som under «Bruksareal»

Gesims- og mønehøyde

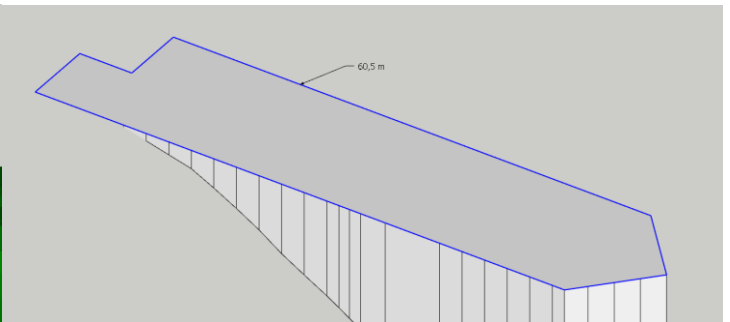
Gesims- og mønehøyde måles frå gjennomsnittleg planert terreng (GPT). Sidan tomta er sterkt skrånande er GPT rekna ut ved hjelp av arealvekting.

Utrekninga er gjort ved å berekne likt areal over og under GPT. Målsettinga er å opparbeide terrenget i minst mogleg grad, det er derfor nytta eksisterende terreng for skråninga, samt et jamt areal under den østre delen av bygget.

Areal mellom bygningskropp og terreng



Lengde rundt bygningskropp



$$\sum l_n \cdot h_n = A_{tot} = L \cdot \bar{h} \quad \text{der } \bar{h} \text{ er gjennomsnittlig høyde på planert terreng}$$

Utrekning av gjennomsnittleg planert terreng:

Areal mellom laveste punkt bygningskropp og terreng (A_{tot})	281 m ²
Lengde rundt bygningskropp (L)	60,5 m
Gjennomsnittlig planert terreng ($\bar{h} = \frac{A_{tot}}{L}$)	4,6 m

Mønehøyde 7,9 m

Gesimshøyde 7,3 m

Ref, tegning 4837-H-5, Møne- og gesimshøyde

Utskiftingspapir, vegrett og vatn

Eigedommen har på vegrett på utmarksvegen og inn til parsellen i sydaustleg retning. Veggen er i kjørbar stand og det er snu- og parkeringsmoglegheiter inne på parsellen.

Nr. 531 B. Nynorsk.
Bardnes & Co., Halden.
9-43.

Fysitt til Finansdepartementet.
Halden, nr. 3182 1050.

SKULDSKIFTE

Lårsdag den 5 august 1950 held underskrivne skuldskiftingsmenn etter oppnemning frå lensmannen skuldskite over garden Haukeland, nordre g.-nr. 80 b.-nr. 4 med skuld 1.61 mark i Labi herad. Skuldskitet er kravt av Kaliss Kristine Haukeland, Haldor Tolheim, Hans Bauge og Henrik Velås som har grunnboksheimelen til den eigedomen kravet gjeld.¹

Oppnemninga frå lensmannen ligg ved. Av skuldskiftingsmennene har desse gjeve skjønsmannslovnad² for:

Desse motte på skuldskitet³: Kjøpar Einav Haukeland, og seljar Kaliss Haukeland

Til formann valde mennene Haldor Tolheim

Grensone for den lut av garden som er skilt ifrå, går såleis som her vert sagt⁴:

1. lina lik til 11.30 om i nedsett merkeslein aust for hovudbrukets sände hjerne av utmarks og gjev i austleg retning 12.8 om. til x i berg der lina endar. Derfor vart teiknet
2. lina som gjev i nordvestleg retning 8 om. til x i stor stein der lina endar og korfor vart teiknet
3. lina. Denne gjev i vestleg retning 17 om. til nedsett merkeslein der lina endar og derfor vart teiknet

¹ Når den som kravde skuldskite ikkje har grunnboksheimel, vert skuldskitet ikkje godteke til tinglysing utan han har som for at han eig den luten av eigedomen som skal skiljast ifrå (§ 1 i skuldskiftingslova).
² Har nokon av skuldskiftingsmennene ikkje gjeve slik lovnad som er nemnd i lov nr. 1 frå 1/6 1917 § 20, skal han føre skuldskitet skriva under ei sovore utsegn: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera mi skjønsmannsteneste samvitsfullt og etter beste overtving. den 19...»
N. N.»
³ Denne utsegna skal sendast til sorenkrivaren saman med skuldskitet.
⁴ Når nokon av dei partar og grannar som skuldskitet kjem ved, ikkje møter, skal det segjast i skuldskitet om det er prøva at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannar, om det er rekna for uturvande å varsle dei (§§ 3 og 8 i skuldskiftingslova).
⁵ Sjø §§ 3 og 8 i skuldskiftingslova. Grensa mot grannseigedom skal ikkje takast med her når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skriva. Når mennene etter krav frå partane skifter marka med det same dei skifter skulda (§ 7 i lova), skal dei her taka med dei opplysningane som trengst om skiftings. Ny brukarrett eller servitut må ikkje stiftast i skuldskite utan at beftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen som beftet skal liggja på (§ 5 i lova).

4. lina som går i nordvestlig retning 30,5 m til
x i berg der lina ender og derfra vest til søll
5. lina. Denne går i vestlig retning 10,9 m. til
x i berg der lina ender og derfra vest til søll
6. lina. Denne går i nordvestlig retning 46,20 m.
til nedsett merkestien der lina ender. Derfra
vest til søll
7. lina. Denne går i sydvestlig retning 16 m.
til x i berg der lina ender og derfra vest til søll
8. lina som går i sydlig retning 63 m. til 1 de
lina sin utgangspunkt der lina ender.

Veg til den utskilte parsell går fra utmarks-
vegen der det gamle utmarkslof var i sydøst-
lig retning ind til parsell. Veg skal vera 2,0 m bre
Dalu fins truleg på den utskilte parsell. Om ho
ikkje er har parsell rett til vohn på hoiudkricket
der det fins.

Egjerde rundt den utskilte parsell vert å selja opp
og vedlikehalda av parselligaren med inntekt
av den del som høyrer til grunn. 84 kr. om 4 haikeland
sånne.

Parstelligaren har rett å koma til fjær til næst
el (nemnd fektmåstet). Veg der til er den
sanne som hoiudkricket har no.

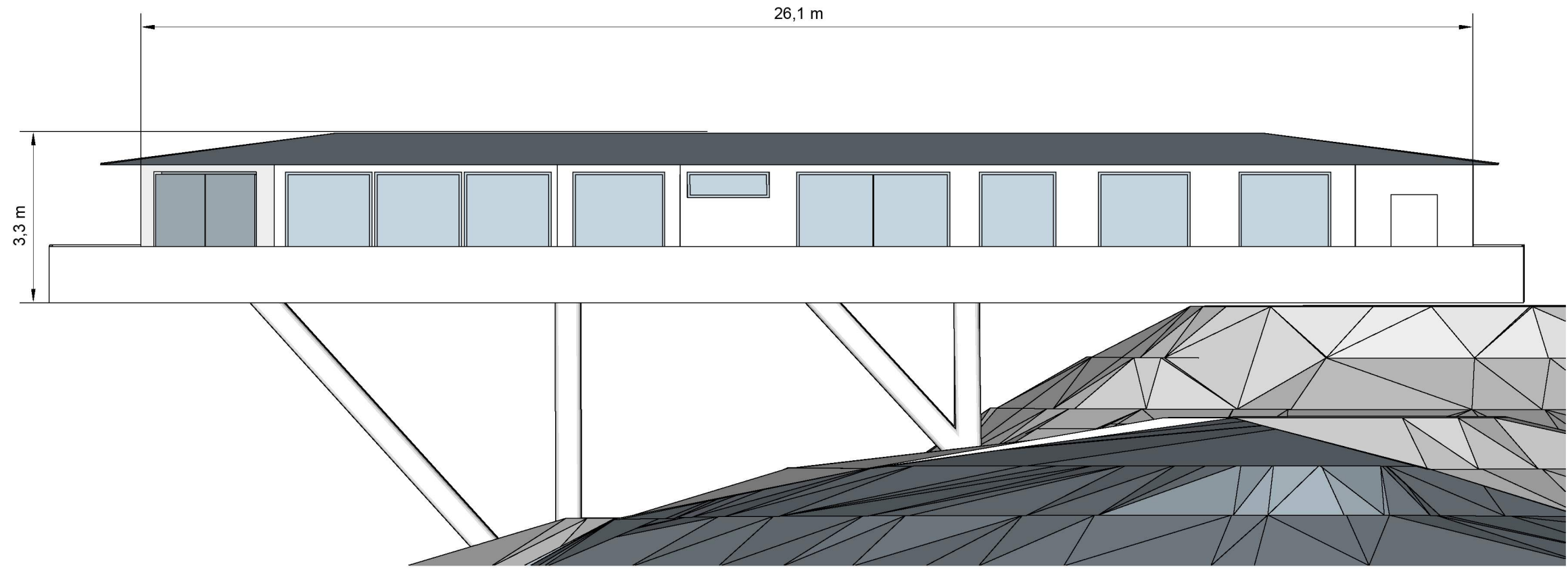
Elisa Haikeland
som selger

Gina Haikeland
som kjøper

Tegninger

Tegningsnummer	Tittel
4837-H-1	Ny fritidsbustad sett frå sør
4837-H-2	Ny fritidsbustad sett frå nord
4837-H-3	Ny fritidsbustad sett frå vest
4837-H-4	Ny fritidsbustad sett frå aust
4837-H-5	Møne- og gesimshøgde
4837-H-6	Perspektiv frå sør-vest
4837-H-7	Perspektiv frå nord-vest
4837-H-8	Ny fritidsbustad og eksisterande sett frå nord
4837-H-9	Ny fritidsbustad og eksisterande sett frå aust
4837-H-10	Plassering av ny fritidsbustad på tomta

Ny fritidsbustad sett frå sør



Solborg
Ny fritidsbustad

DATO
28.7.2022

TEGNET AV
M.A. Storheim

TEGNINGSNUMMER
4837-H-1

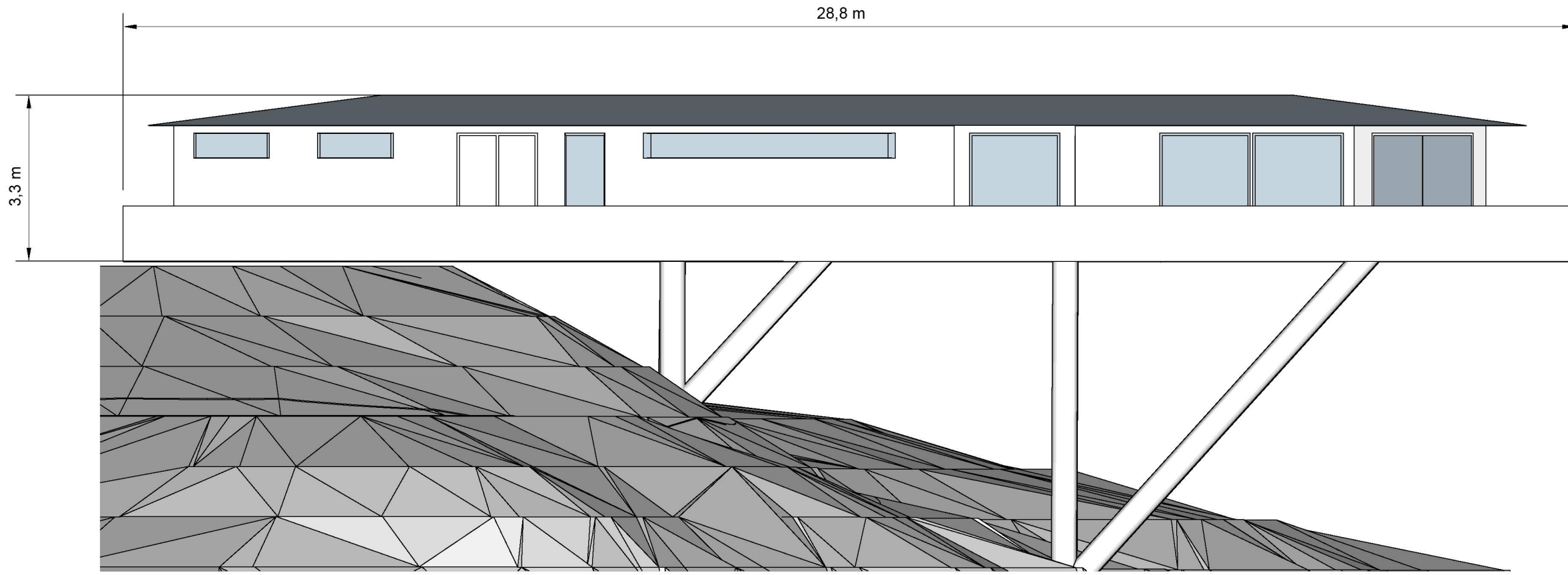
REV
01

MÅLESTOKK
1 : 100

FORMAT
A3

EIGEDOM
Gårdsnummer: 483
Bruksnummer: 7

Ny fritidsbustad sett frå nord



Solborg
Ny fritidsbustad

DATO
28.7.2022

TEGNET AV
M.A. Storheim

TEGNINGSNUMMER
4837-H-2

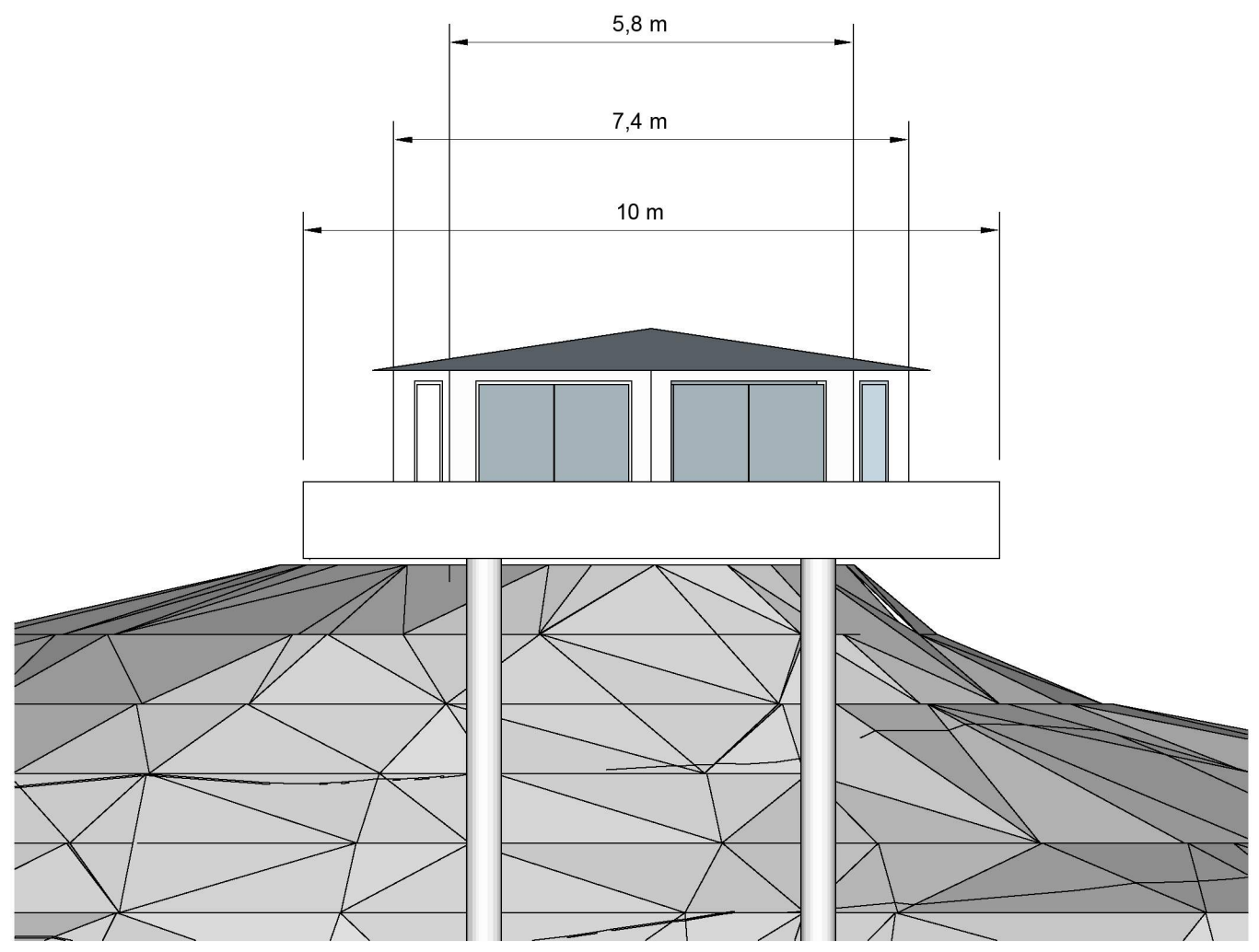
REV
01

MÅLESTOKK
1 : 100

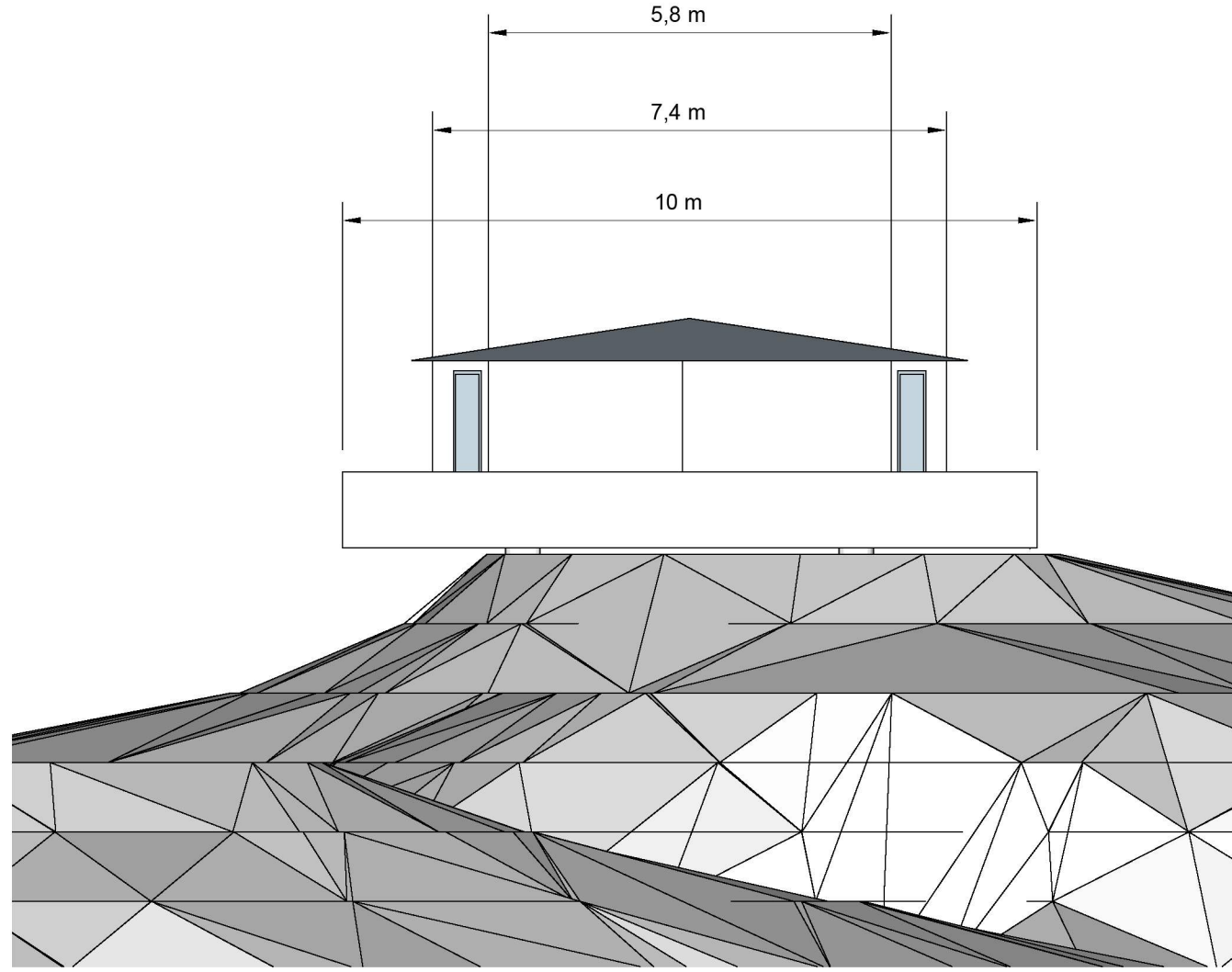
FORMAT
A3

EIGEDOM
Gårdsnummer: 483
Bruksnummer: 7

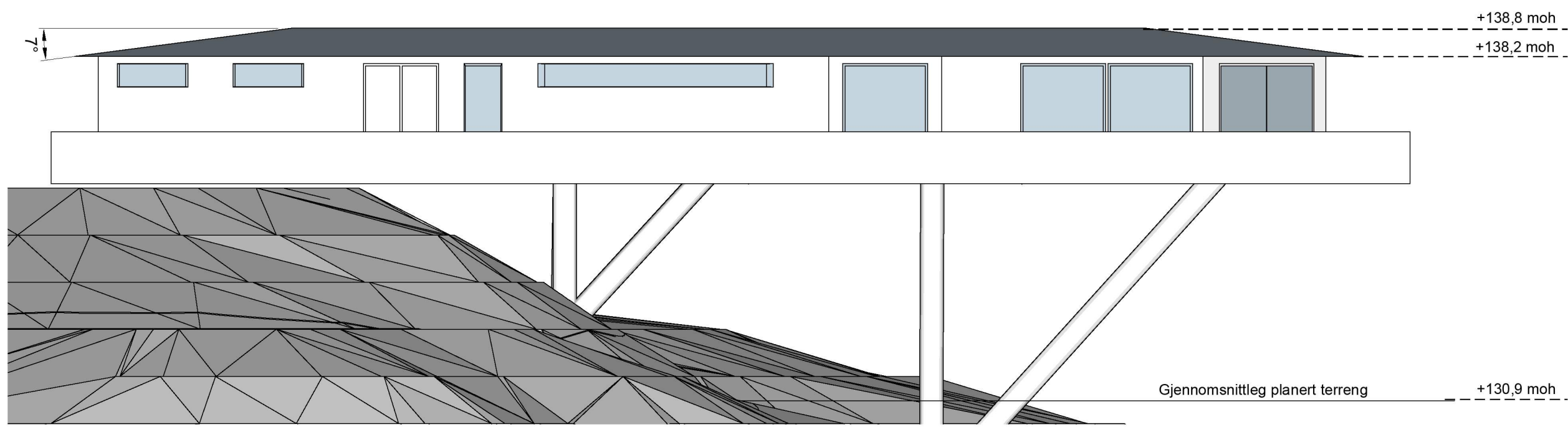
Ny fritidsbustad sett frå vest



Ny fritidsbustad sett frå aust



Møne- og gesimshøgde



EIGEDOM
Gårdsnummer: 483
Bruksnummer: 7

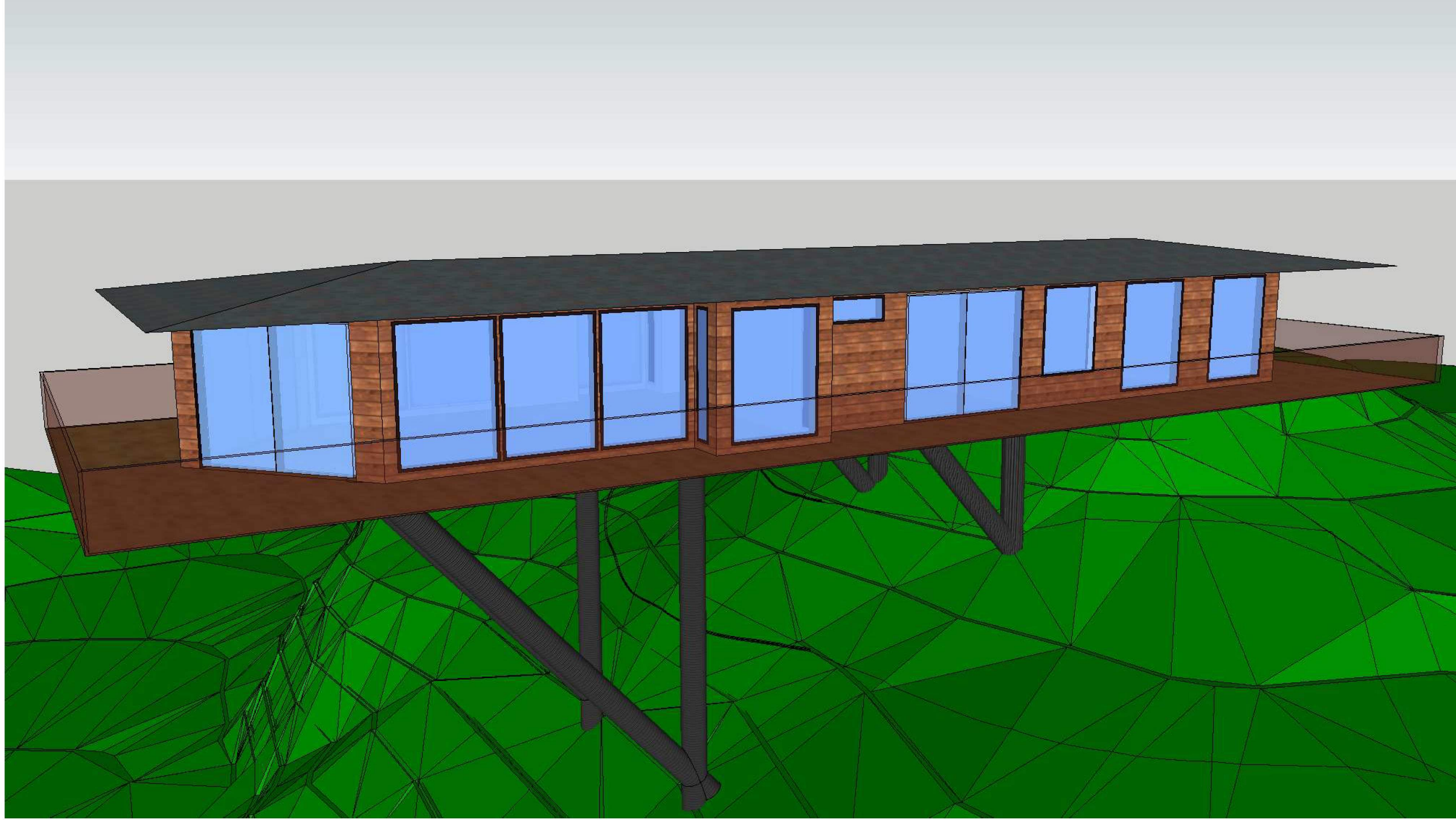
MÅLESTOKK
1 : 100
FORMAT
A3

TEGNINGSNUMMER
4837-H-5
REV
01

DATO
28.7.2022
TEGNET AV
M.A. Storheim

Solborg
Ny fritidsbustad

Perspektiv frå sør-vest



Solborg
Ny fritidsbustad

DATO
28.7.2022

TEGNET AV
M.A. Storheim

TEGNINGSNUMMER
4837-H-6

REV
01

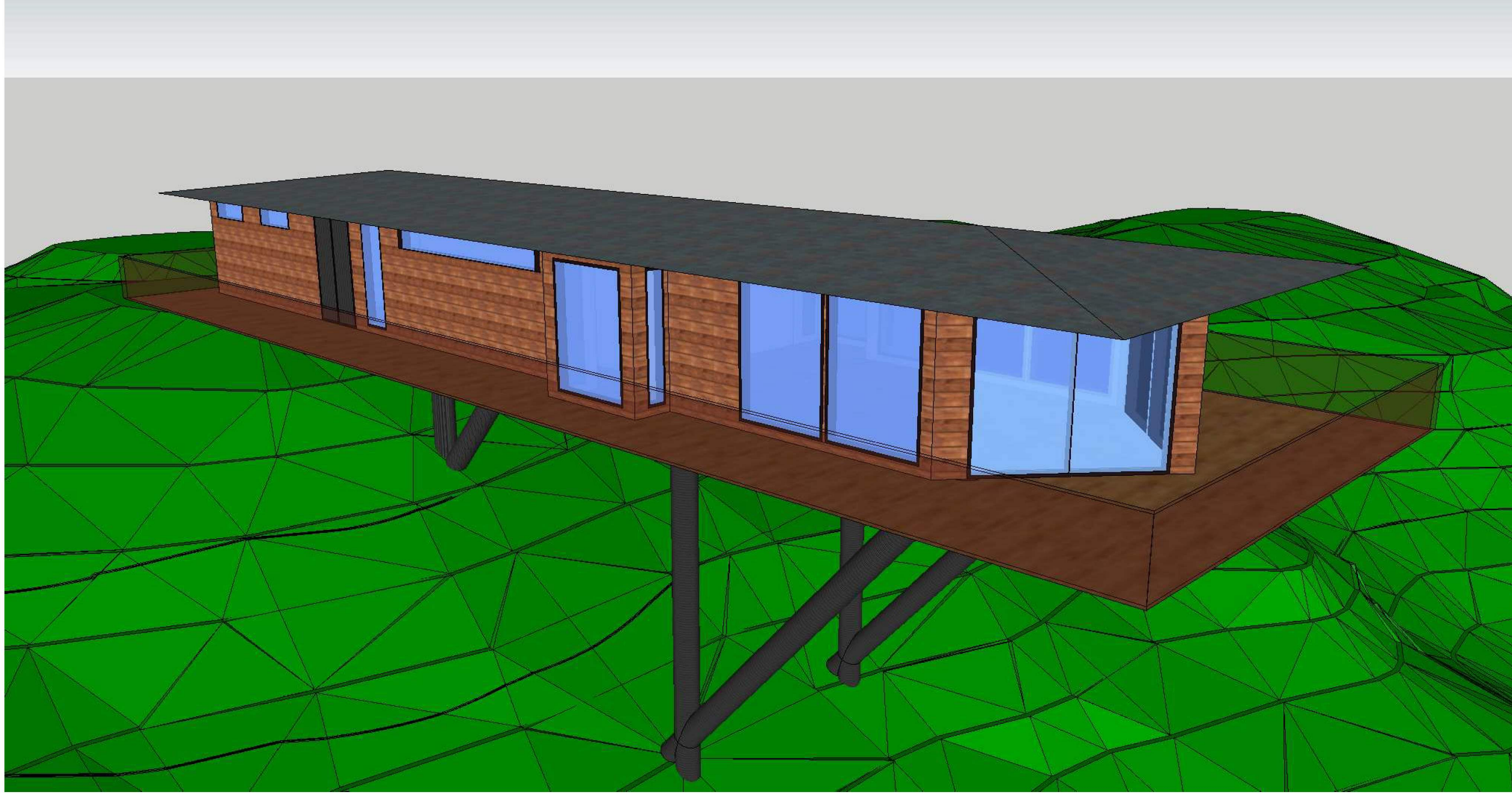
MÅLESTOKK
Ikkje i målestokk

FORMAT
A3

EIGEDOM

Gårdsnummer: 483
Bruksnummer: 7

Perspektiv frå nord-vest



Solborg
Ny fritidsbustad

DATO
28.7.2022

TEGNET AV
M.A. Storheim

TEGNINGSNUMMER
4837-H-7

REV
01

MÅLESTOKK
Ikkje i målestokk

FORMAT
A3

EIGEDOM

Gårdsnummer: 483
Bruksnummer: 7

Ny fritidsbustad og eksisterande fritidsbustad sett frå nord



Solborg
Ny fritidsbustad

DATO
28.7.2022

TEGNET AV
M.A. Storheim

TEGNINGSNUMMER
4837-H-8

REV
01

MÅLESTOKK

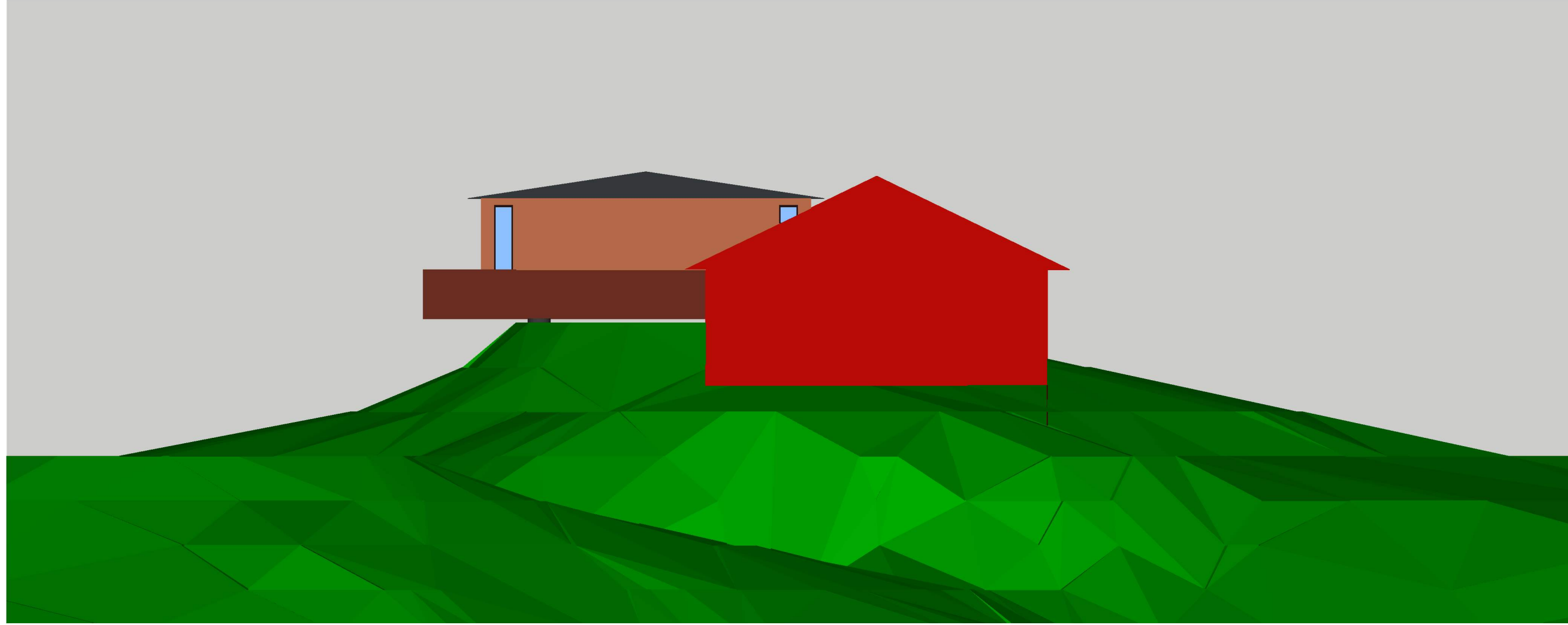
Ukurrant (1 : 146)

FORMAT
A3

EIGEDOM

Gårdsnummer: 483
Bruksnummer: 7

Ny fritidsbustad og eksisterande fritidsbustad sett frå aust



Plassering av ny fritidsbustad på tomta



Solborg Ny fritidsbustad	DATO 28.7.2022	TEGNET AV M.A. Storheim	TEGningsnummer 4837-H-10	REV 01	MÅlestokk Ukurrant (1 : 418)	FORMAT A3	EIGEDOM Gårdsnummer: 483 Bruksnummer: 7
------------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	------------------	--	---------------------	--