

Søknad om dispensasjon.

I medhald av Plan og bygningslova (pbl) §19-1, vert det søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad på eigedomen gbnr 188/14. Vidare vert det og søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet til framføring av veg og avløpsløyising på gbnr 188/6 fram til gbnr 188/14, eigedomen gbnr 188/307 er også omfatta av denne løysinga.

Eigarforhold

Eigedomane gbnr 188/14 (fritidsbustad) og nabo gbnr 188/307 (einebustad) er eigd av søkjar Arne Reigstad. Gbnr 188/6 (landbrukseigedom) er eigd av Rolf Reigstad.

Kort om løysinga

Vi ønskjer å gjere om eksisterande fritidsbustad på gbnr 188/14 til heilårsbustad. For å få dette til lyt det av synlege tiltak i hovudsak framførast omlag 50 m veg over gbnr 188/6 og 188/307 som synt på vedlagte materiell. Vidare lyt det lagast til godkjent avløpsløyising for fritidsbustaden, her planlagt som minirensaneanlegg, plassert på gbnr 188/6. Fritidsbustaden lyt også oppgraderast noko byggeteknisk for å nærme seg krava som vert stilt til ny bustad.

Kort om fritidseigedomen

Gbnr 188/14 (f.bustad) har tomtestorleik på 1484 m², og har i dag tilkomst via trapp/sti (50m) frå privat fellesveg. Bustaden har godkjent vatn frå eige borehol og toalettløyising med snurredass. Anna avløp (gråvatn) går i enkel infiltrasjonsgrøft på eigedomen.

Den eksisterande bygningen er bygd i 1947, er påbygd og totalrehabilitert i 1995/96. Bustaden inneheld dei rom som inngår i ein vanleg bustad; vindfang, 2 soverom, stove, kjøkken, bad, innvending og utvendig bod og har eit totalt bruksareal(BRA) på 89 m², bruttoareal er 124 m².

Uteområdet er dels opparbeid med gode uteareal plenar, stiar og beplantning.

Tekniske krav til eigedomen og bustaden.

For å kunne omgjere eigedomen til helårsbustad, lyt ein så langt det er mogeleg følgje dagens krav. Dette gjeld både krav til eigedomen direkte i pbl; tilkomst (veg), vatn og avløp. Vidare lyt kvalitetane ved sjølve bustaden vere i høve Teknisk forskrift (TEK10). Det er likevel eigen heimel i Pbl §31-2 i høve unnatak for "nye" tekniske krav for eksisterande bygningar, ved t.d bruksendring. Dette lyt gjerast innanfor begrepet "forsvarleg", med vurdering av kost/nytte/HMS/tryggleik, desse forholda vert teke i vare gjennom byggesakshandsaminga.

I samband med søknad om bruksendring jf. LNF føremålet, sansynleggjer vi at bygningen har gode bu-kvalitetar. Vidare at framføring av ny tilkomst og avløp, samt justering av bygningen mot dagens tekniske krav, vil gjere tiltaket forsvarleg i høve heilårsbruk til bustad. Dette vil då vere eit tilstrekkeleg grunnlag når ein skal ta stilling til bruksendinga i høve LNF-føremålet. Dersom det vert

gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet til bruksendring og framføring av veg og avløp, er neste steg byggesak, der ein vil kunne gjere ei nærare vurdering av bygningen, og eventuelt setje vilkår i vedtak om bruksendring.

Ny løysing

Tilkomst/parkering

Det er av Statens Vegvesen gjeve løyve til utvida bruk av avkjørsle mot E39 (vedlegg)

Eigarar av eksisterande felles tilkomstveg, gbnr 188/6, 188/1, 188/2, har alle samtykkja/gjeve rett til utvida bruk av felles veg (vedlegg). Eigar av 188/6 har gjeve vegrett til framføring av ny tilkomstveg til eigedommen (vedlegg). Når det gjeld framføring av veg over 188/307, vil det her verte gjennomført ei grensejustering, slik at vegarealet og areal til framtidig garasje vil bli overført til gbnr 188/14.

Ny tilkomstveg vil ha breidd 3m. Stigningsforholda vert moderate med eit snitt på 1:1,5, maks stigning 1:8 eit kortare strekk. Det er laga løysing for parkering/framtidig garasje med 2 p. plassar samt snuareal for bil ved bustaden (på eigen grunn)

Avløp

Gbnr 188/307 (einebustad) har i dag ei godkjent løysing med utslepp via slamavskillar til rensing i sandfilteranlegg på gbnr 188/6. Hjelmås VVS har forprosjekttert ei løysing med felles minirensanlegg for gbnr 188/307 og 188/14, der ein nyttar eksisterande sandfiltergrøft/anlegg som etterpolering (vedlegg). Eigar av 188/6 har gjeve rett til tillaging av ny avløpsløysing på sin eigedom (vedlegg).

Vatn

Det er dokumentert at vatn frå eksisterande borehol har rett kvalitet og har tilstrekkeleg mengde og trykk. (vedlegg)

Bygg

Bygningen inneheld dei rom som er det er krav om etter TEK10. Standarden elles er om lag som bustadbygg etter byggeforskrift av 1987 i høve energi, ventilasjon m.v

Når det gjeld avvik å høve TEK10 er dette i hovudsak tilgjengeleg bad (krav om snusirkel), energi, og ventilasjon. Tiltakshavar er innstilt på å oppgradere bustaden mot krava i TEK10 i høve desse forholda, om det vert gjeve dispensasjon til bruksendring. (vedlegg)

Uteareal/MUA

Etter løysinga vil restarealet for tomta (tomtestorleik -/- parkering/veg/bygg) vere om lag 1300 m². Areal med MUA stigning 1:3 vert om lag 500 m².

Dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplan

Dei nemnde eigedomane har som nemnd LNF-føremål (med vekt på kulturlandskap) i kommunedelplanen. Å gjere endringar på/med eigedommen t.d bruksendring krev dispensasjon. Eigedommen lyt ha tilfredsstillande tilkomst og avløpsløysing. Dette lyt leggjast over gbnr 188/6 og 188/307 som og ligg i LNF, tiltaka krev då og dispensasjon.

Dispensasjon.

I høve søknad om dispensasjon, skal denne jf. pbl §19-1 grunngjevast av søkjar.

Kommunen skal jf. PBL §19-2 gjere vurdering om omsyna bak føremålet ikkje vert vesentleg skadelidande, og at fordelane ved å gje dispensasjon skal klart vere i overvekt i høve ulempene. Vidare kan det ikkje gjevast dispensasjon om omsynet til bestemmelsen gjer seg gjeldande med styrkje.

Kort Grunngjeving.

1. At eigne vaksne barn og barnebarn kan nytte eigedomen til bustad har stor verdi for søkjar.
2. Omgjering til heilårsbustad vil gje området bruksmessig heilskap (3 einebustader på rad).
3. Nabo ønskjer tiltaket og nye born i området velkommen (vedlegg).
4. Knarvik/Gjervik er ikkje lenger attraktiv som hytteområde
5. Dei fleste hyttene i Knarvik/Gjervik med moglegheit for veg/VA er omgjort til heilårsbustad.
6. Naboeigedom (188/17) har fått bruksendring- likskapsomsyn talar for å gje dispensasjon
7. Kommunen har i nylege saker gjeve løyve til bruksendring- ønskje om fleire innbuarar
8. Kommunen ønskjer ikkje fleire fritidsbustader innan K.planen (jf Kplan. pkt 2.2.1)

9. Omgjering til bustad i seg sjølv vil ikkje vere negativt i høve LNF føremålet.
10. Landbruksinteressene vert ikkje råka- ingen negative konsekvensar for drift.
11. Heilårsbruk vil medføre at området vert nytta meir og dermed halde i hevd
12. Tilkomstveg vil gje små inngrep og ligg i nedbygd område mellom eksisterande bustad og tilkomstveg.
13. Framtidig garasje vil liggje mellom bustadene og ha liten verknad på landskapet.
14. Urørt natur og landskap vert ikkje råka- Området er nedbygd frå før.

15. I høve føremålet *LNF- områder, med særskilde kulturlandskapsinteresser*, vil tiltak i dette området ha særsmå verknader då området er nedbygd frå før.
16. Tiltaket får ikkje verknad for dei viktige landskapsromma nord og vest for noverande tilkomstveg.
17. Tiltaket berører ikkje lokale kulturelement som steingarder, stiar, spesielle bygningsmiljø m.v
18. Det er ikkje registrert freda kulturminner i nærområdet. Det er heller ikkje særskilde registreringar i høve naturmangfald.

19. I høve bruk av området til friluftsliv/rekreasjon for allmenta vil tiltaket ikkje ha noko negativ verknad- tiltaket skjer i område som er nedbygd, og vil ikkje privatisere område meir.
20. Med fleire heilårsbebuarar i området, vil desse trekke til seg andre, som igjen vil gjere at området vert meir brukt noko som er i samsvar med NF føremålet.

Grunngjeving lang versjon

1. Søkjar har 3 barn, og kjøpte i si tid fritidseigedom for at dette kunne vere aktuell bustad for ein av dei. Dette har aktualisert seg no, då ein av borna no nyttar fritidsbustaden til bustad.
2. Vidare ønskjer søkjar at området som er bebygd med 2 einebustader frå før, får eit heilskapleg preg, der alle dei tre naboeigedomane vert nytta til same føremålet.
3. Nabo på gbnr 188/17 har og i eige skriv ønskje om at eigedom kan nyttast til heilårsbustad (vedlegg)
4. Knarvik/Gjervik er ikkje lenger attraktiv som hytteområde
5. Dei fleste fritidseigedomane i nærområdet (knarvik/gjervik) er omgjort til bustad

Nærområdet rundt gbnr 188/14 er bebygd med både frittliggjande einebustader og mindre fritidsbustader. Mange av fritidseigedomane er ikkje i bruk/står til nedfalls.

Frå 1940 og fram til 1970 var sjosida (Knarvik-Nepstad) bebygd med ein del mindre fritidsbustader. I den tida var dette "på landet" for bymannen. Her fekk ein rimelege tomtar, og ein kunne setje opp eit bygg sjølv, utan dei store kostnadane. Dei fleste av desse hadde ikkje innlagt vatn eller avløp, og heller ikkje vegtilkomst og var elles "heimabygd"/låg standard. Ein del av desse hyttene som har lagt sentralt og med god beliggenheit elles (t.d knarvik sjøside) er no påbygd og omgjort til heilårsbustad. Andre av desse små hyttene er ikkje i bruk, og står til nedfalls. Dette er truleg pga manglande vegtilkomst, vatn og avløp, beliggenheit ("innlandshytte"), samt standard og storleik.

Den omsøkte fritidsbustaden var og av denne kaliber, men etter omfattande påbygging og rehabilitering i 1995/95 framstår bygningen meir som ein bustad. I taksten frå sal i 20xx, skriv og takstmannen *"Opprinneleg bygg, forutan golv og stendarverk vart i 1995 revet. Hytta er soleis ny i 1995. Om kommunen gjev løyve til bruksendring kan hytta brukast som bustad."*

Vi vil og tru at aktuell eigedom heller ikkje lengre er attraktiv som fritidseigedom. Vi kan og nemne at hytta har vore nytta som heilårsbustad frå 2003 til 2009, då noverande eigar kjøpte den.

6. Vidare ønskjer vi å peike på at gbnr 188/17, som er ein av einebustadene i området også er ein tidlegare fritidseigedom, som etter påbygging/modernisering og nytt VA-anlegg vart omgjort til heilårsbustad (ca 1995). Føremålet i gammal kommuneplan var og LNF. Samanlika med denne saka, meiner vi og at likehandsamingsprinsippet der "like saker skal handsamast likt" lyt vere gjeldande.
7. Vi vil og peike på at kommunen i fleire nylege politisk handsama saker t.d PS 138/12, PS 86/12 har gjeve løyve til bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad. Grunngjevinga har mellom anna vore at ein ønskjer fleire innbuarar til kommunen. Likskapsomsyn og presidensverknaden av desse sakene talar for positivt vedtak.

8. Kommunen ønskjer ikkje fleire fritidsbustader innan K.planen. I tekstdelen til kommuneplanen pkt. 2.2.1 står det: *Det er ikkje tillate med ny oppføring eller ei vesentleg utviding av etablerte fritidsbustader i planområdet...*

Av dette finn vi at kommunen ikkje ønskjer fleire fritidsbustader i planområdet (Nepstad-Alversund). Vidare tolkar vi som at det og kan vere ønskjeleg med ferre fritidsbustader. Ei bruksendring frå fritidsbustad til helårsbustad vil vere i samsvar med dette punktet.

Pkt. 9-20 Om forholda til LNF-føremålet og kommunedelplanen elles.

Det omsøkte området er i kommunedelplanen avsett til LNF - område, med særskilde kulturlandskapsinteresser. Området med dette føremålet strekker seg frå Markagrensa ved Gjervik og til Nepstad. I tekstdelen til kommuneplanen heiter det om dette området:

Gjervik - Nepstad

Gardane Gjervik, Grøttveit og Nepstad på Sjosio er bratte, oppdelte og tungdrivne. Det meste av jordbruksarealet er likevel stelt – og på ein fin måte – av grunneigarar. Det er mange kulturminne, og området har størst verdi som kulturlandskap. Areal har vore intensivt utnytta tidlegare, med torvtaking, slått og beitebruk, og sjøbruk. Det er særleg bruken av stein som byggmateriale til vegar, gjerde og ulike bygningar som er framtrekande, og som gjer området spesielt.

Med plassering heilt inntil busetnaden i Knarvik er Sjosio eit viktig tur- og rekreasjonsområde. Det er svært viktig å verna området for å støtta dei som tek på seg arbeidet med å halda kulturlandskapet vedlike.

Med nemnde tiltak, omgjerung av fritidsbustad til heilårsbustad, vil dette ikkje ha noko negativ verknad på dette føremålet. Når det gjeld synleg fysiske tiltak som lyt gjennomførast, er det framføring av veg til fritidsbustaden som utgjer endring og kan virke negativt på LNF-føremålet.

Slik vi ser det vil bygging av veg i det aktuelle området ha særst liten verknad på føremålet i planen. Vi grunngjev dette slik:

- Det aktuelle området er bebygd frå før med 3 større bygningar, og med tilhøyrande asfaltert tilkomstveg. Området skiljer seg ut frå det visuelle nærområdet elles, som berre har spredde mindre bygningar (små hytter jf. ovanne). T.d vil området nord for tilkomstvegen og mot Langheiane, som er eit større urørt samanhengande landbruksareal ha vesentleg større verdi i høve kulturlandskap.
- Det aktuelle bu-området inneheld ikkje element frå gardsdrift, og har berre "vanlege" bygningar, bustad og garasjer.
- Den omsøkte tilkomstvegen vil liggje mellom eksisterande bustadhus på gbnr 188/307 og eksisterande asfalterte tilkomstveg til buområdet.
- Typografien/dei terrengmessige forholda på staden ligg til rette for små terrenginngrep. Med tilrettelegging av og jordpåslag/replanting av skrånningar, vil ein etter ei tid vankeleg sjå at dette er eit nytt tiltak. Vi viser her til vedlagte teknisk utgreiing av vegløyning (situasjonsplan, tverr- og lengdeprofilar samt, 3D- visualisering)

I høve friluft og rekreasjon, vil tiltaka heller ikkje påvirke dette i negativ retning, då tiltaka vil liggje i område som er nedbygd frå før.

LNF-føremålet generelt.

Når det gjeld landbruksinteressene i området vegen skal leggjast i, er det ut i frå grunngjevinga i førre punkt heller ikkje landbruksinteresser her. Området vert ikkje nytta som beite. Vi viser elles til skriv frå eigar av 188/6, om utgreiing i høve landbruksinteressene (Vedlegg)

Når det gjeld føremonar i høve dette tiltaket, vil omgjerung av fritidsbustad til heilårsbustad gjere at nærområdet og kulturlandskapet vil verte meir brukt og dermed truleg og halde i hevd gjennom bruk. Vi vil og jf. tekst frå kommunedelplanen peike på at både eigar Arne Reigstad og noverande brukar av fritidsbustaden Endre Reigstad, vil kunne gå under nemninga.... *Det meste av jordbruksarealet er likevel stelt – og på ein fin måte – av grunneigarar.* Det vil seie at desse med nær tilhøyrigheit til hovudbruket og bygda, er deltakande i dette arbeidet, og er aktive bærarar av den positive haldinga til bevaring og skjøtsel av området.

Jf ovannemnde utgreiing vil omsyna bak føremålet ikkje vert vesentleg skadelidande, og fordelane ved å gje dispensasjon er klart vere i overvekt i høve ulempene. Omsynet til føremålet vert ikkje sett til sides, og i dette spesielle området som er nedbygd frå før, står heller ikkje bestemmelsen fram med styrkje. Dispensasjon bør etter dette kunne gjevast.



Kjell- A. Reigstad
Reigstad bygg og eigedom as

Arne Reigstad (eigar av gbnr 188/307, og 188/14)

Rolf Reigstad (eigar av gbnr 188/6)