

Osterøy kommune  
 Geitaryggen 8

5282 Lonevåg

DYKKAR REF.:

VÅR REF.: 2023011/ SEK

DATO: 24.05.2023

## GBN 105/4 – KÅRBUSTAD/FRITIDSBUSTAD. SØKNAD OM OMDISPONERING ETTER JORDLOVA.

Hansen & Eknes AS er engasjert av Nora Hauge Svendsen og Terje Svendsen til å bistå med søknad om oppgradering av kårbustad/fritidsbustad og etablering av VA-anlegg.

På vegne av tiltakshavar søker me om omdisponering etter jordlova, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2, bokstav h.

### PLANSTATUS

#### Arealdel av kommuneplan

Arealdelen av kommuneplan planID 12532010001 med føresegner er sist revidert 24.06.2019.

Tiltaket ligg i areal avsett til LNFR med tilhørende føresegn.

### EIGEDOMEN

#### Teigar

I fylgje matrikkelen og NIBIO sitt gardskart er det sju teigar knytt til bruket.

Teig	Fulldyrka jord	Overflate-dyrka jord	Innmarks-beite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd	Sum
Tunet med bygningsmasse	0,0	1,2	17,1	9,2	0,7	1,7	<b>29,9</b>
Areal vest for Kv 1013	0,0	0,0	0,0	2,6	0,0	0,1	<b>2,7</b>
Frå tunet nord til Osterhavna	0,1	0,2	15,1	37,4	17,2	0,5	<b>70,5</b>
Areal vest for Fv 5432	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	<b>0,6</b>
<b>Sum</b>	<b>0,1</b>	<b>1,4</b>	<b>32,8</b>	<b>49,2</b>	<b>17,9</b>	<b>2,3</b>	<b>103,7</b>

I tillegg er det tre teigar registert som jordsameige/teig knytt til fleire hovudnummer

Bernestangen	0,0	0,0	0,0	0,7	0,1	0,0	<b>0,8</b>
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	<b>0,1</b>
	0,0	0,0	0,0	0,3	0,4	0,2	<b>0,9</b>
<b>Sum</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,0</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>	<b>1,8</b>

Omsøkt tiltak ligg på teigen *Tunet med bygningsmasse*.

### Bygningsmasse

I fylgje matrikkelen er det registrert sju bygningar på, eller tilknytt til garden.

Bygningsnr	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe
175912444249	Annen landbruksbygning	Tatt i bruk	Nei	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske
175912452241	Hus for dyr/ landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei	
175912460161	Fritidsbygg	Tatt i bruk	Ja	Nei	Annet som ikke er næring
175912479113	Våningshus	Tatt i bruk	Ja	Nei	Bolig
175912487249	Annen landbruksbygning	Tatt i bruk	Nei	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske
175927107183	Naust båthus sjøbu	Tatt i bruk	Nei	Nei	Annet som ikke er næring
175946691249	Annen landbruksbygning	Tatt i bruk	Nei	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske

### TILTAKET

#### Byggjeår

Oppføringstidspunktet er ikkje kjent og er i matrikkelen tidfesta til 1800-1899. Bustaden er dermed SEFRAK-registrert og Osterøy kommune skal gjera ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til tiltaket.

#### Ny bustad

Etter vår vurdering er forfallet kome så langt at det riktige er å riva gamlebustaden ned til dei gamle natursteinsmurane og byggja ny bustad fundamentert på dei gamle murane. Kledningen vert trekt ned over dei nye ringmurane, slik at berre natursteinsmurane vert synlege.

Eksisterande bustad er relativt liten med BYA på om lag 51,8m<sup>2</sup>. Det er ynskjeleg å forlengja bustaden med om lag 1,1m for å plass til nokre viktige oppgraderingar:

- soverom med skaplass då det ikkje er rom for boder e.l.
- bad som har plass til vaskemaskin og varmtvassberedar
- vindfang/gang med plass til klede og sko

Fotavtrykket til rehabilitert og utvida bustad vil auka med om lag 6,7m<sup>2</sup> til BYA på om lag 58,6m<sup>2</sup>.

Utvidinga ligg innanfor areal registrert som *anna markslag* og vil ikkje forringa arealet registrert som *innmarksbeite* og *produktiv skog*.

#### Vass- og avlaupsløysing

Slamavskiljar med avlaup til ein eksisterande leidning til sjø er vurdert, men forkasta av kapasitetshensyn på det gamle leidningsnett.

Aasheim Rørleggerservice AS har synfara eigedomen og tilrår at avlaupet går via eitt nytt reinseanlegg med avrenning til terreng for det reinsa spillvatnet. Anlegget vert dimensjonert for både fritidsbustaden og framtidig rehabilitering av hovudbustaden.

Borehol for drikkevatt vert etablert i nærleiken av leidningstrasè og i nærleiken av bygningsmasse for å minimera terrenginngrepa. Borholet vert mest sannsynleg plassert på areal registrert som *Innmarksbeite*, men kan verta plassert i areal registrert som *Bebygd*. Eksakt plassering vert avgjort på staden, blant anna for å sikra at avrenning frå landkum ikkje skal forureina drikkevattnet.

Slamavskiljar ligg på grunn disponert som *Bebygd*.

VA-grøfta mellom fritidsbustad og borhol er plassert i tunvegen og i sydleg ytterkant av tunet syd for hovudbustaden, dels på areal registrert som *Anna markslag* og dels *Innmarksbeite*.

Avlaupsgrøfta mellom borhol og reinseanlegget ligg på areal registrert som *Bebygd*, medan spreingsgrøfta ligg på *Innmarksbeite*.

Alle installasjonar vert grave ned og terrenget tilbakeført, slik at det berre er kumlokk som vert synlege i ferdig tilstand.

## UTNYTTINGSGRAD

### BYA

Føresegnene til KPA pkt. 1.5

«I område der det ikkje er fastsett anna utnyttingsgrad i gjeldande planar, er maksimum utnyttingsgrad 25% BYA (PBL § 11-9 nr. 5).»

Det er ikkje fastsett anna utnyttingsgrad i KPA.

Matrikkelen opplyser ikkje om BYA for dei ulike bygningane på garden. Ei enkel arealmåling av på nordhordlandskart.no viser at eksisterande bygningsmasse totalt utgjer om lag 335m<sup>2</sup>. Egedomen er oppgitt til 103 584,7m<sup>2</sup> og utnyttingsgrad på 0,3%. Den planlagde utvidinga av bustaden har i praksis ingen påverknad på utnyttingsgraden.

### Brutto bruksareal

Føresegnene til KPA pkt. 2.18

«Tillete brutto bruksareal (BRA) for fritidsbustad er maksimum 150 m<sup>2</sup> inkludert parkering (PBL § 11-9 nr. 5).»

Totalt brutto bruksareal utgjer etter ombygging 66,9m<sup>2</sup>.

## OPPSUMMERING

Tiltaket ligg i areal avsett til LNFR-formål. Hensikten med formålet er å sikra mot nedbygging av areal avsett til landbruk, reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden.

I fylgje Nibio sine gardskart består garden i hovudsak av *innmarksbeite* og *produktiv skog*. Gardstunet der bustadbygga står er registrert som *bebygd* og *anna markslag*.

Grunnen under fritidbustaden er registrert som *anna markslag* og medfører ikkje nedbygging av areal avsett til landbruk.

VA-grøfta, borholet og spreingsgrøfta rører innmarksbeitet. Reinseanlegget ligg på grunn merka bebygd. Alle installasjonane vert senka ned i bakken og overflata tilbakeført. Etter vårt syn vil ikkje VA-anlegget byggja ned landbruksareal og utløyser difor ikkje trong for omdisponering.

Me syner til teikningar vedlagt søknaden for plassering av tiltak og kva areal det rører.

Tiltakshavarane har nyleg kjøpt garden og vil slå seg ned her. Dei ynskjer gradvis å oppgradera bygningsmassen mot moderne standard, samstundes som mest mogleg av dei opphavelige kvalitetane vert bevart.

Planen er å busetja seg i fritidsbustaden når den er rehabilitert. Neste fase vert rehabilitering av hovudbustaden, men dette arbeidet er førebels ikkje tidfesta.

Seinast når hovudbustaden er rehabilitert er planen å driva småskala gard med høner og sauer, samt skogsarbeid. Målet er å skapa eit fredeleg småbruk og halda kulturlandskapet i hevd.

Basert på vår kjennskap til bygningsmassen og tiltakshavar sine planar vil garden kunne vidareførast i tråd med arealformålet. Etter vårt syn er vilkåra for løyve til tiltak tilstades.

Med venleg helsing

**Hansen & Eknes AS**



Stig Eknes  
Dagleg leiar