

Søknad om nytt våningshus på g.nr. 103 b.nr. 7, utfyllende opplysninger.

1. Bakgrunn.

Det eksisterende våningshuset på gården fra midten av 1800 tallet er av slik forfatning at det trenger en omfattende og fullstendig rehabilitering og det fremstår som ubeboelig. En rehabilitering vil være komplisert og vil sannsynligvis ta flere år. Et nytt våningshus er derfor den beste og riktige løsningen for permanent bosetning på gården. Det er søkt om bruksendring av bygningen for å gjøre saksbehandlingen enklere

Det er lagt vekt på at et nytt våningshus plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i samsvar med lokal byggeskikk. Bygget er plassert for å sikre en god plassering i forhold til tun, vegetasjon og landskapsbilde. Landbrukskontoret har gitt føringer for plassering av bygget (se vedlegg) for å sikre en god plassering av bygget. Den ytre utformingen av huset vil være basert på lokale byggetradisjoner fra den samme tidsperiode som det eksisterende våningshuset.

2. Rammetillatelse.

Vi søker i første omgang om rammetillatelse fordi vi er fremdeles diskuterer og endrer detaljer på fasader og rominndeling i samråd med arkitekt og andre eksperter på lokale og tradisjonelle byggeskikker.

Nedenfor følger en redegjørelse for de forskjellige elementer i vilkårene for en rammetillatelse.

a. Tiltakets art og formål:

Nytt våningshus

b. Størrelse, antall bruksenheter og grad av utnyttning:

Størrelsen fremkommer av skjemaet «Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjoner». Det er først og fremst de ytre rammer som er avklart og det nye våningshuset har et bya på 172 m² (inkludert vedskjul/garasje) med parkeringsareal på ca 30m². Fordi dette er en landbrukseiendom med et forholdsmessig stort tomteareal er vi usikker på om en mer detaljert grad av utnyttelse er relevant i forbindelse med rammetillatelsen.

c. Avklaring i forhold til plangrunnlaget:

Området inngår i kommuneplanens arealdel 2019-2031 der området er planlagt som LNRF for tiltak basert på gardens ressursgrunnlag (5100) og omsyn landbruk (H510). Det nye våningshuset er nødvendig for en hensiktsmessig og god drift av gården og er i tråd med LNRF formålet som beskrevet i veiledningen «Garden som ressurs» fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Landbruks- og matdepartementet. Det er ingen planer om fradeling av tomt i forbindelse med det nye våningshuset.

d. Form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal, visuell utforming:

Det er som nevnt lagt særdeles stor vekt på at form, plassering, visuell utforming og andre forhold passer med resten av tunet og at helheten blir tatt vare på. Det er fremdeles en

pågående vurdering om vinduenes utforming og plassering for å balansere tradisjonell stil og behovet for lys og utsikt.

e. Sikkerhet mot fare:

Det er ingen fare for flom eller ras der huset er planlagt oppført. Huset vil være på god avstand av eksisterende bebyggelse i området slik at faren for spredning av brann vil være liten.

f. Forholdet til utvalgte naturtyper:

Det er ingen spesielle naturtyper som blir berørt.

g. Sikkerhet for godkjent veg-, vann- og avløpsløsning:

Statens vegvesen har gitt tillatelse til avkjøring fra FV 5466 / FV 398 til eiendommen (se vedlegg). Vanntilførselen er fra borehull på eiendommen og det er satt i drift en godkjent avløpsløsning for 2 våningshus (se vedlegg).

h. Behovet for, og eventuelt søknad om, dispensasjon:

Det nye våningshuset vil være nødvendig for drift av gården og vil således inngå i landbruksbegrepet LNRF. (Ref. tidligere nevnte veiledning «Garden som ressurs»)

i. Avklaring av forholdet til naboene:

Nabovarsel er sendt eller forelagt naboer og gjenboere som angitt i listen vi fikk fra Lindås kommune. Tilbakemeldingene er at alle samtykker til tiltaket.

Statens vegvesen har allerede gitt tillatelse til avkjøring for utvidet bruk for ny boenhet.

3. Ansvarsrett:

Jeg søker om ansvarsrett som selvbygger for det nye våningshuset. Jeg har lang erfaring fra en omfattende rehabilitering av nåværende bolig i Bergen kommune. Rehabiliteringen omfattet også tilbygg og dertil hørende fundamentering. I det siste har jeg oppført en ny driftsbygning som tradisjonelt grindbygg. Det siste bygget er gjort i samarbeid med, og under veiledning av, en lokal pensjonert byggmester som er ekspert på gamle lokale byggeskikker. Han vil også bistå med råd og veiledning i forbindelse med oppføringen av nytt våningshus i tradisjonell stil.

Utgraving, planering og opparbeiding av vei vil bli utført av meg selv men i tilfelle behov for sprengning av fjell vil det bli leid inn hjelp med nødvendig sertifisering og kompetanse.

Det øvrige grunnarbeid, radonsikring og ringmurer er det planen at H. Sandvik AS utfører for å sikre en forskriftsmessig og profesjonell utførelse av dette viktige arbeidet.

Helland Elektro AS og Lindås Rør og Sanitær AS vil bli engasjert for å ivareta sine respektive fagområder.

Disse aktørene har vært involvert i oppføringen av den nye driftsbygningen og/eller det godkjente avløpssystemet på gården. I forbindelse med dette har samarbeidet fungert meget godt.

Behovet for innleid hjelp i forbindelse med tømmerarbeid er ennå ikke avklart i sin helhet.

4. Eksisterende våningshus:

Det eksisterende huset på gården trenger en omfattende rehabilitering som vil ta lang tid. Planen er å restaurere huset, som vi mener har en kulturhistorisk verdi, slik at huset sett fra utsiden vil fremstå som et tradisjonelt lem-hus fra midten av 1800 tallet. Innvendig er planen å omgjøre huset til et funksjonelt annekst men i stor grad beholde den eksisterende rominndeling. Det er søkt om bruksendring i sammenheng med byggesøknaden.

5. Fremtidig drift:

I dag består driften av at naboen beiter på innmarken. Det er også lagt ned et betydelig arbeid i å rydde innmarksbeiter for småskog og kratt. Deler av innmarken er grøftet og ny driftsbygning med tilhørende infrastruktur er på plass. Når et egnet våningshus er på plass er planen å ha egne utegangere på gården. Det er gode beiteforhold på det som blir kalt Austbøen øst og nord for bebyggelsen på Fjellangergårdene. Dette området trenger beiterydding og nye gjerder. Utover sauehold er det planer om litt høns og gjess.

Brukene på Fjellanger er først og fremst egnet for skogsdrift og bnr 7 er ikke noe unntak. Det er en del hogstmoden furu og spredde felt med hogstmoden gran. Utnyttelse av dette tømmeret er først og fremst tiltenkt å brukes i forbindelse med rehabiliteringen av gamlehuset, nytt vognskjul, naust, hønsehus og diverse andre skur og vedskjul.

Vi har vært i dialog med landbrukskontoret om utarbeidelse av en skogbruksplan men dette må følges opp.

I tillegg er det planer om å anlegge mindre veier/stier for å bedre fremkommeligheten i utmarken til blant annet skjenefflorer som vi har funnet i utmarken og som det er ønskelig å rehabilitere.

Det er som nevnt ambisiøse planer for å drifte gården og å ta vare på kulturlandskapet. Dette er vanskelig uten et egnet våningshus.

6. Oppsummering:

Det er lagt stor vekt på at det nye våningshuset harmonerer godt med de tradisjonelle byggene på tomten. Det var vanskelig å finne et ferdighus som tilfredstilte et slikt ønske og vi falt derfor ned på et annet alternativ som har en utforming som tar hensyn til helheten på tunet. Vi tror at vi med dette tilfredsstiller føringer fra departementer og kommune. Fordi dette er en søknaden om rammetillatelse, og det først og fremst forespørres om de ytre rammer, håper vi at det er gitt tilstrekkelige opplysninger i denne omgang. Ved spørsmål eller uklarheter kan jeg kontaktes på e-post elisabeth.hole@hotmail.com eller mobil 90758652/40385744.

Med vennlig hilsen


Stein Otto Hole

Søknad om bruksendring.

1. Bakgrunn.

I en egen søknad søker vi om byggetillatelse for et nytt våningshus på gnr 103 bnr 7 i gamle Lindås kommune. Eiendommen er i arealplanen et LNFR område og for å gjøre forenkling søknadsprosessen søker vi samtidig om bruksendring for det eksisterende våningshuset.

2. Beskrivelse.

Det gamle våningshuset fra 1863 er et såkalt lemhus med steinvegg i sørenden. Det representerer en typisk byggeskikk fra 1800 tallet i Nordhordland men i dag er det få slike hus i området som er tatt vare på. Vi mener at den kulturhistoriske verdien av huset er viktig og ønsker å bevare de ytre fasader slik som de var når huset ble bygd.

Vi har nylig bygget en ny driftsbygning på grunnen der den gamle driftsbygningen stod. Dette er reist som et tradisjonelt grindbygg med kortreist tømmer saget på det lokale sagbruket. Det nye grindbygget og det gamle våningshuset danner i dag et tun på bruksnummer 7 slik det var etter utskiftningen på Fjellanger i 1877.

Gamlehuset har en grunnflate på 55 m², ytre mål er 5 x 11 m. Tak høyden under bjelker er ca. 190 cm. Det er ikke kjeller og under gulvet på grunnplanet var det isolert med jord slik skikken var den gangen huset ble bygget. Isoleringen bestod i deler av huset av gamle plagg.

Etter opprydning og fjerning av de mest fukt- og råteskadde innvendige konstruksjoner er bygningen kun et skall der gulv og innredning er fjernet. Huset har en liten laftet stue på 17 m² som tydelig er gjenbrukte tømmervegger fra før huset ble bygget i 1863. Det er viktig å forstå at huset på ingen måte passer som et fremtidig våningshus etter dagens standard. Dette er bekreftet av landbruksmyndighetene i kommunen som regner huset som ubeboelig.

En utvidelse eller påbygging av gamlehuset vil fullstendig ødelegge den historiske forankringen. Husets plassering er slik at ytre begrensninger (bekk med helårsvannføring, slåttemark, vei og parkeringsanlegg m.m) gjør en utvidelse eller et nybygg på de samme tuftene uhensiktsmessig.

Landbrukskontoret i Lindås kommune har vært på befaring og pekt ut en egnet plassering for et nytt våningshus. Det nye våningshuset vil for øvrig ha fasader og et ytre som passer med de eksisterende bygningen på gården.

Som det fremkommer i teksten over ønsker vi å ta vare på tunets kulturhistoriske særtrekk. Dette kan vi bare klare dersom vi tar vare på bygningene slik de var under utskiftningen i 1877-79. Vi har mange barnebarn som vi ønsker skal få en tilknytning til bruket. For å sikre at de ønsker å komme på besøk sammen med sine foreldre vil vi ha behov for overnattingsmuligheter utover det vi kan tilby i et relativt beskjedent nytt våningshus. Det vil derfor være en god løsning med en bruksendring av det gamle våningshuset til et annekst som vil være til nytte for familien og samtidig vil sikre at bygningens ytre vil bli bevart for fremtiden.

3. Konklusjon.

Det er et sterkt ønske om å bevare den kulturhistoriske verdien i tunet samtidig som det er behov for et nytt våningshus. For å muliggjøre en smidig saksbehandling i tråd med forutsetningene i arealplanen kan dette gjøres ved å gi tillatelse til bruksendring av det eksisterende våningshuset til et fremtidig anneks. Et nytt våningshus er uansett nødvendig for å muliggjøre en fremtidig drift og tiltaket vil imøtekomme LNRF formålet som beskrevet i veiledningen «Garden som ressurs» fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Landbruks- og matdepartementet.

Søknaden om bruksendringen er knyttet til søknad om byggetillatelse for nytt våningshus og må sees i sammenheng.

Med vennlig hilsen

Elisabeth og Stein Otto Hole

Elisabeth Hole