

SØKNAD OM DISPENSASJON

For tiltak på følgende eiendom:

Gnr: 103 Bnr: 7

Adresse: Fjellangersvingane 143

Søknaden innsendes av : Elisabeth og Stein Otto Hole

Tiltakshavers adresse: Vassendveien 91, 5174 Mathopen

Kontaktperson: Stein Otto Hole

Telefon dagtid: 40385744/90758652 Epost-adresse: elisabeth.hole@hotmail.com



Vi søker om dispensasjon fra Kommunedelplanens arealdel for 2019 – 2031 (Lindås) der arealet er planlagt som LNRF område. Det søkes om dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19. Hensikten er å bygge nytt våningshus og visst nødvendig få løyve til bruksendring av det eksisterende våningshuset på gården.

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden:

Generelle opplysninger:

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 den gamle bygningen for eventuelt 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 planlagt plassert for å sikre en god plassering i forhold til tun, innmarksbeite, vegetasjon og landskapsbilde. Landbrukskontoret har gitt føringer for å sikre en god plassering av bygget. Den ytre utforming av huset vil være basert på lokale byggetradisjoner fra den samme tidsperiode som det eksisterende våningshuset.

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, eller det gamle, våningshuset.

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.

Nytt våningshus:

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 forenkle søknadsprosessen søker vi samtidig om bruksendring for det eksisterende våningshuset.

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.

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. Disse hensynene har medvirket til at det har vært vanskelig å finne et egnet ferdighus og vi har derfor planlagt et nytt våningshus med forankring i tradisjonell utforming fra midten av 1800 tallet. Det er fremdeles en pågående vurdering om vinduenes utforming og plassering for å balansere tradisjonell stil og behovet for lys og utsikt.

Det gamle våningshuset:

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.

Gamlehuset har en grunnflate på 55 m², ytre mål er 5 x 11 m. Takhøyden 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.

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 kan derfor være en god løsning med en bruksendring av det gamle våningshuset til et anneks som vil være til nytte for familien og samtidig vil sikre at bygningens ytre vil bli bevart for fremtiden.

Konklusjon:

Det er et sterkt ønske om å bevare den kulturhistoriske verdien i tunet samtidig som det er nødvendig å bygge et nytt våningshus. For å muliggjøre en smidig saksbehandling i tråd med forutsetningene i arealplanen og unngå problematikken rundt 2 våningshus, 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.

I dette tilfellet vil en dispensasjon ikke medføre at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Tvert imot vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknaden er knyttet til søknaden om bruksendringen av det gamle våningshuset og søknad om byggetillatelse for nytt våningshus og søknadene må sees i sammenheng. Uten dispensasjon ønsker vi ikke videre saksbehandling på en eventuell bruksendring eller byggesøknad i denne omgang.

Fjellanger 12 / 3 - 2020



Elisabeth Hole



Stein Otto Hole

Vedlegg:

Dette er en ren søknad om dispensasjon og derfor er det ingen ytterligere vedlegg. Det vises for øvrig til selve byggesøknaden m/vedlegg for ytterligere saksinformasjon.

Søknad om dispensasjon fra byggegrense til fylkesvei er sendt Vestland fylkeskommune i egen ekspedisjon