



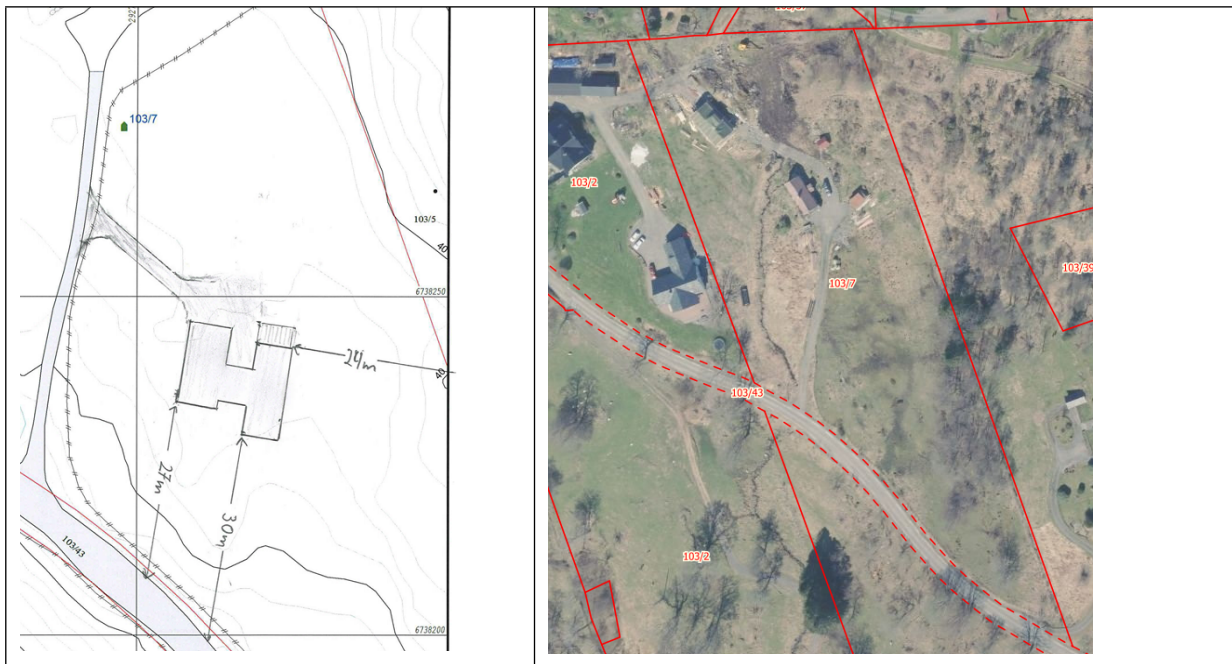
Alver kommune  
Havnevegen 41 A  
5918 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

## Uttale - Alver - 103/7 Fjellanger - bruksendring våningshus og oppføring av bustadhus - dispensasjon

Vi viser til brev frå kommunen datert 18.05.2020. Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan Lindås 2019-2031 vedtatt 15.10.2019 for bruksendring av våningshus til anneks til bustad og oppføring av ny bustad på eigedom gbnr. 103/7. Arealet ligg også innfor omsynssone landbruk.



### Fylkesmannen si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i



arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Fylkesmannen er i utgangspunktet positiv til at det er eit ønske om å starte opp med ny drift på garden, og at det som eit ledd i dette vert oppført eit nytt våningshus. Vi meiner likevel at plasseringa av ny bustad er uheldig. Med tanke på landbruket synast det lite rasjonelt å plassere ny bustad midt på innmarka sør for tunet. Eigar/utbygger ser elles ut til å ha tatt oppgåva med å revitalisere landbrukseigedomen på alvor, og har allereie før evt bygging av nytt våningshus bygd ny driftsbygning og opna opp og forbetra landbruksareal. Utførte (og planlagde) bygningar ber preg av at eigar/utbygger tar omsyn til lokal og historisk byggeskikk. Når han også har planar om ei viss drift med sau, så treng han denne innmarka.

Området har også eit verdifullt kulturlandskapet som består av tettliggande tun med små innmarksteigar. Det omsøkte området ligg i omsynssone landbruk (oL3 Fjellanger). I føresegna til kommuneplanen står det:

*«Områda representerer dei mest verdifulle landbruksareala i Lindås, både med omsyn til dyrka mark og kulturlandskap. Landbruk skal ha særskilt vern innanfor sona, og skal takast omsyn til ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innanfor områda.»*

For området i Fjellanger er omsyn til kulturlandskap særleg vektlagt jf. føresegn 4.2.1, tabell 10 i KPA. Det er svært lite rom for vidare nedbygging og fortetting på innmark før omsynet til kulturlandskapet vert kompromittert. Vi er derfor særdeles kritiske til plasseringa av nytt våningshus/bustadhus. Det må plasserast på ein annan, alternativ plass. Dersom ein skulle ønske å utvikle tunet med ekstra våningshus utan å bygge ned innmarka, synest nedste delen av (den delvis rydda) skogteigen aust av driftsbygningen å vere mest hensiktsmessig. Då får ein også godt utsyn, samt skjerming av skogen mot nabetunet i nord.

Slik planlagt nytt våningshus er plassert, vil det slå hol på det vesle som er igjen av innmark for bruket. Innmarksbeite vil få mindre verdi, og det kan verte eit press for vidare nedbygging. Det er eit viktig omsyn, særleg i kommunar med eit visst byggepress.

Vi viser også til at det er eit nasjonalt mål og omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. Fylkesmannen er difor negativ til slik omdisponering.

Vi er i utgangspunktet ikkje negativ til at det er eit ønske om å ta vare på det gamle våningshuset, ved å gjere det om til anneks. Vi vil likevel presisere at det er lite ønskeleg om ein reelt sett får to bustadhus på garden. Erfaring viser at det ofte vil vere eit ønske om å dele ifrå hus to på garden på eit seinare tidspunkt og at ein slik frådelling kan føre til fragmentering av landbrukseigedomen og moglege driftsulemper. Kommunen må sikre at ein unngår det.

Kommunen må vurdere om det gamle våningshuset har verneverdiar og eventuelt kan framstå som og fungere som eit reelt anneks til det nye våningshuset. Det er som nemnd viktig å sjå til at bruket ikkje får to sjølvstendige bustadhus, då vi ikkje kan sjå at bruket treng det ut frå landbruksomsyn. Kommunen må eventuelt sette naudsynte vilkår for det. Vi tek atterhald om at det kan vere grunnlag for klage.

Fylkesmannen rår sterkt ifrå dispensasjon frå LNF-formålet for oppføring av nytt våningshus slik det er plassert i denne søknaden.



Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagehandsaming.

Med helsing

Svein Kornerud  
fagdirektør

Hege Brekke Hellesøe  
seniorrådgjevar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*