

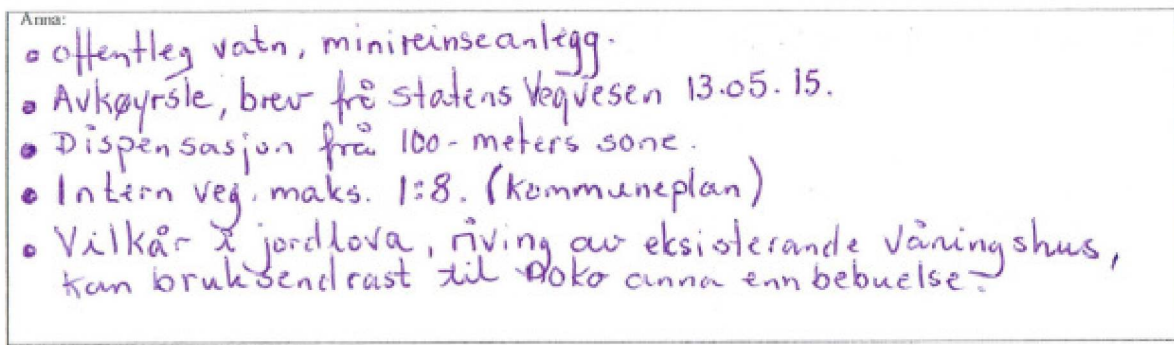
Vedlegg til søknad om endring av punkt 5 i gitt Rammetillatelse - SAK 16/892

Ny enebolig på 433/14, Alver Kommune, er ferdigstilt. Det som gjenstår for å søke om ferdigattest, er tiltakshaver sitt ønske om endring av punkt 5 i rammetillatelsen datert 8.6.2016. Se vedlegg F2 for kopi av rammetillatelse.

Punkt 5 lyder som følger:

«Det vert sett som vilkår at eksisterande våningshus på landbrukseigedommen gnr/bnr. 33/4 vert rive før nytt våningshus vert teke i bruk»

Tiltakshaver hadde under oppstart på byggeprosjektet en dialog med saksbehandler Tonje Epland Nepstad og Hogne Askeland angående det opprinnelige våningshus på tomten. Fra kommunens side ble det gitt inntrykk av at det var en formalitet å få endret vilkår 5 senere i prosessen og få omgjort det opprinnelige våningshus til annet formål enn beboelse. Dette ble notert i referat fra forhåndskonferanse avholdt 22.5.2016. Se vedlegg I2 for kopi av referat fra forhåndskonferansen.

**Søknad om bruksendring**

I stedet for å rive det opprinnelige våningshus, ønsker tiltakshaver å søke om bruksendring fra *Bolig* til *Uthus/bod*.

Grunnen til vedtaket om at det opprinnelige våningshus skal rives, er ut fra et ønske om ikke å ha to våningshus på et gardsbruk. I uttale fra Landbrukskontoret for Austrheim, Fedje og Radøy av 27.6.2014, se vedlegg I2, står det følgende:

Det er sendt inn ny søknad, dagsett 22.04.2014, der det står at det gamle våningshuset på garden skal rivast ved bygging av nytt hus, og at det soleis berre vert eit hus på garden. Dette momentet er årsaka til at det er mogleg å ta saka opp til ny handsaming administrativt.

Det eldre våningshus er ikke i en tilstand så det kan brukes som bolig, hvilket heller ikke er tillatt etter at ny bolig er oppført på tomten, men det er mye tørt inne areal som kan brukes til

oppbevaring av verktøy og redskaper. Eiendommen omfatter 60 mål og det kreves en del utstyr og verktøy for å vedlikeholde området.

Med dagens fokus på miljøhensyn og bærekraftig utvikling, virker det fornuftig å ta vare på bygg som kan utfylle en funksjon, i stedet for å rive et funksjonelt bygg og generere avfall.

Vi tar utgangspunkt i at det ikke er nødvendig å søke om utvidet avkjørsel for uthuset/boden og at det ikke er relevant å søke om unntak fra TEK ettersom uthus/bod skal være uoppvarmet. Hytte med G/B nr. 433/80 har tinglyst veirett på nåværende vei.

Foto av det opprinnelige våningshus tatt mars 2020:



Fasade mot øst



Fasade mot vest



Fasade mot sør



Fasade mot nord

Gårdstunet består utover våningshuset av silo og driftsbygning samt en lun hage med pryd- og bærbusker samt frukttrær.

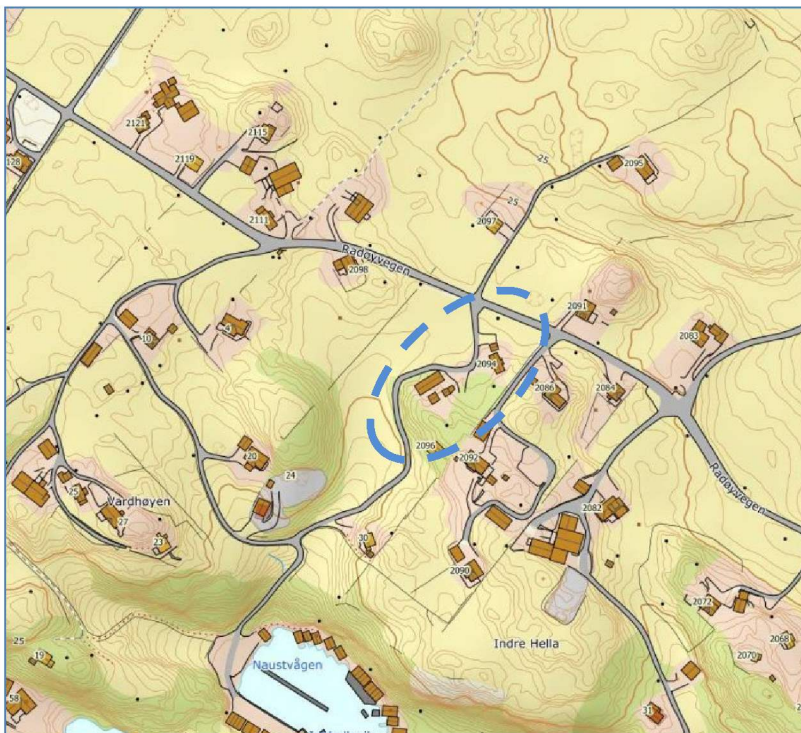
Søknad om dispensasjon

Ved bruksendring av det opprinnelige våningshus til uthus for en enebolig, vil det ikke lenger være to våningshus på gardsbruket, -men ved etablering av uthus/bod er tiltaket ikke lenger i samsvar med plangrunnlagets LNF-formål, så lenge bruket ikke er i drift. Det søkes derfor om dispensasjon fra LNF-formål med følgende begrunnelse:

Opprinnelig våningshus er en mindre trebygning med grunnmur i naturstein/betong. Søre delen av huset ble påbygget i 1926 og nordre delen er av ukjent alder, men har ikke vært i bruk som bustad siden år ca. 1985. Da nåværende eier kjøpte eiendommen ble huset vurdert til å ha liten potensial for istandsettelse på grunn av generelle egenskaper som liten grunnflate på hovedplan, lave etasjehøyder, liten isoleringsgrad, liten tetthetsgrad og lite potensial for å oppnå tilgjengelighet til alle hovedfunksjoner på hovedplan. Denne vurdering skapte grunnlag for å bygge en ny bolig på tomten.

Det eldre bygget er imidlertid velegnet som uisolert lager for diverse verktøy og redskaper som brukes i drift og vedlikehold av utearealer på eiendommen. Selv om lekkasje i sløyser har gitt noe vannskader er veggene i god stand, vinduene hele og fasadekledningen og takrenner er påbegynt utskiftet.

Det er et viktig argument at den nye boligen på tomten er bygget mot vest og ikke har visuell kontakt med det gamle gårdstun. Uten det gamle våningshus på gårdstunet vil de eksisterende driftsbygninger mangle sin sammenheng med tidligere tiders måte å drive gardsbruk på og de vil bli stående umotivert og forlatt i landskapet. De eldre gardstun langs hovedveiene er karakteristiske for Nordhordland og det bør tas vare på bygningene og deres sammenheng, selv om de overgår til nye funksjoner.



Eier ønsker å ivareta eiendommen og naturlandskapet. Eiendommen har verken bo- eller driveplikt, men nåværende eier har sørget for å grøfte/drenere all innmark og har også utvidet denne i områder med utilgjengelig blautmyr og skrinn fastmark.

Intensjonen for nåværende eier er å ivareta bygningene på gården og materialer til mye av dette arbeidet er lagret på eiendommen.

Fordelene ved å bevare det karakteristiske kulturmiljøet og fortsette (gjen-)bruk av materialer/bygg - ved å gi dispensasjon for bruksendring til uthus/bod i LNF området - er større enn eventuelle ulemper.

Søknad om midlertidig brukstillatelse

Søknad om bruksendring og dispensasjon vil ta noe tid å få avklart, og økonomiske årsaker tilsier at tiltakshaver bør ta den nye eneboligen i bruk snarest, mens søknaden om bruksendring og dispensasjon er under behandling. Søknad om midlertidig brukstillatelse er derfor vedlagt.

Arkitekt Mette Kyed Thorson
Ansvarlig søker
4.5.2020