

Alver kommune, Byggesak
Postboks 4
5906 Frekhaug
post@alver.kommune.no

Bergen, 28.08.2020

Deres ref.

Vår ref. Andreas Neumann Meyer

**SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR OPPFØRING AV ENEBOLIG OG GARASJE MED EGEN BOLIGDEL (kårhus) SAMT FORINGSHUS / SØKNAD OM RIVING /TERRENGENDRING / UTVIDET BRUK AV EKSISTERENDE AVKJØRSEL
Lindåsvegen 2086, 5955 Lindås - gnr/bnr. 99/4**

Tiltakshaver: Judith Eikevik
Kollåsen 54
5116 Ulset

Ansvarlig søker: Link Arkitektur AS
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Se ellers gjennomføringsplan.

1. Prosjektopplysninger / historikk

Det refereres til tidligere saksgang samt rammetillatelse datert 23.11.2016 med saksnummer 499/16. I etterkant gjennomførte saksbehandler en ny vurdering av veiretten, og denne ble da funnet utilstrekkelig grunnet begrenset sporingsbredde. Det ble gjort nytt vedtak i saken der rammetillatelsen ble trukket tilbake. Tinglyst veirett med endret trasé er nå på plass og godkjent av Landbruksavdelingen.

Vi ber om at saksbehandler setter seg tilstrekkelig inn i sakshistorikken og ivaretar nødvendig dialog med spesielt Landbruksavdelingen, ref. pbl. § 21-5 Samordningsplikt og SAK 10 § 6-2 bokstav h).

Omsøkt tiltak

Omsøkt tiltak omhandler oppføring av nytt våningshus og garasje med egen boligdel (kårhus) samt oppføring av sauehus. Det nye våningshuset er en erstatning for eksisterende våningshus som søkes revet. Nytt våningshus er plassert ca. 50 meter lenger sør for eksisterende, delvis for å øke avstanden til nabobebyggelse og delvis fordi denne delen av eiendommen egner seg bedre med hensyn til sol- og utsiktsforhold.

Eksisterende våningshus og driftsbygning

Eksisterende våningshus og driftsbygning er i svært dårlig forfatning og oppfyller ikke tiltakshavers behov til verken funksjon eller størrelse. Huset består av potetkjeller, hovedetasje og loftsetasje. Det antas at bygningene ble oppført i ca. 1890 og driften av gårdsbruket opphørte tidlig på 1970-tallet. Etter dette ble eiendommen benyttet som feriebolig frem til begynnelsen av 2000-tallet. Siden den gang har byggene ikke vært i bruk og forfallet har derfor utviklet seg hurtig. Det er store mengder muggsopp i boligens hovedetasje og loft og potetkjelleren har tatt inn større mengder vann. Driftsbygningens tilstand er omtrent tilsvarende. Det er en pågående og omfattende vannlekkasje fra vegger og tak som har ført til at tak- og veggplater har løsnet og begynt å falle ned. Det er en rivende lukt av muggsopp i hele bygningen og tilstanden er generelt svært dårlig. Også utvendig har forfallet begynt å materialisere seg i form av omfattende råteskader i utvendig kledning, og murpuss har begynt å skalle av. Se ellers vedlagte bilder.

2. Arkitektur og miljø

Det refereres til Plan- og bygningslovens § 29-2. *Visuelle kvaliteter*. Omsøkt tiltak er en miljømessig fremtidsrettet bolig med hensyn til arkitektur, materialbruk og tilpasning til omgivelsene. Særlige tilpasninger er gjennomført med hensyn til solforhold, utsikt og ivaretagelse av de private utesonene for eksisterende bebyggelse på tilstøtende eiendom.

I utviklingsfasen har det vært et svært viktig moment å påvirke den nærmeste naboen minst mulig. Omsøkt bebyggelse er av den årsak plassert ca. 50 meter lenger sør enn eksisterende våningshus og driftsbygning, lavest mulig i terrenget og med torv på taket. Dette har resultert i en «tun-bebyggelse» der bygningsmassen er oppdelt i flere «bygningkropper» for å redusere inntrykket av størrelsen. Eksisterende topp møne på eksisterende våningshus og driftsbygning er på henholdsvis kote +45.700 og +44.230. Omsøkte høyder varierer mellom kote +46.991 og +47.791. Vi er av den oppfatning at bebyggelsen vil ivareta viktige momenter som landskapstilpasning og forhold til eksisterende nabobebyggelse.

Det er sterkt fokus på miljøvennlige og robuste materialer i alle byggets bestanddeler. Lavest mulig CO₂-avtrykk både til oppføring, til drift og vedlikehold. Boligen vil være svært miljøvennlig.

Arkitekturen tar utgangspunkt i det omkringliggende landskapet og de lokalklimatiske forholdene på tomten. Vinduer og ytterdører er plassert og utformet slik at man i størst mulig grad skal få utnyttet solenergien vinterstid (lav solhøyde). Sommerstid (høy solhøyde) vil eksempelvis glasstaket som strekker seg langs fasaden mot vest, gi god beskyttelse mot overskuddsvarmen. Variasjonen i de ulike «bygningkroppene» vil bidra til å danne varierte uterom og samtidig dempe vinden fra ulike retninger. Fasadematerialene er valgt for å rette spesielt fokus på robusthet og lang levetid, samtidig som at det ikke skal brukes materialer som inneholder giftige tilsetninger. Fasaden er tenkt kledd med Malmfuru, Kebony eller tilsvarende som over tid vil gråne og få en beskyttende sølvgrå patina. Samtlige beslag og renner skal utføres i natureloksert aluminium som er et høyverdig gjenbruksmateriale med lang forventet levetid i Vestlandsk klima. Vinduer og dører er tiltenkt en bedre u-verdi enn minstekrav i teknisk forskrift, noe som vil bidra til å sikre et lavt energiforbruk. Boligen er tenkt isolert med trefiberisolasjon, som har betydelig bedre egenskaper enn andre alternativer, og som gjennom lagring bidrar positivt i CO₂-regnskapet.

Det er tenkt at boligen skal hente energi fra borehull i fjell (bergvarme), samt gjenvinning av varme fra ventilasjonsluften. Anlegget vil også forsyne boligen med varmt tappevann.

Det refereres ellers til TEK 17 § 14-4 *Krav til løsninger for energiforsyning*. Boligen skal prosjekteres og utføres slik at minimum 60 % av netto varmebehov kan dekkes med annen energiforsyning enn direktevirkende elektrisitet hos sluttbruker.

Boligens og veienes tilpasning til tomten vil gi et masseoverskudd som vil være positivt for den videre utviklingen av gården. Utearealene er godt egnet for lek og opphold, er tilnærmet flate og befinner seg i umiddelbar nærhet til boligen. Det er rikelig med plass rundt hele eiendommen, som er godt skjermet mot støy fra Lindåsvegen. Utearealene kan nås uten hindringer som trinn eller bratte helninger. Det refereres ellers til diverse e-postkorrespondanse med tidligere saksbehandler Benjamin Hicks der vi fremla diverse tegninger og gjorde nødvendige justeringer for å tilfredsstille overordnede intensjoner og føringer.

3. Forhold til arealformålet LNF

Eiendommen er i kommuneplan for Lindås 2019-2031 og i Kommunedelplan Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden vist som LNF-område.

I LNF-områder er det tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring. Dette begrepet er knyttet til bygninger, anlegg eller bruk som det av hensyn til driften av næringen er nødvendig å plassere på stedet.

I veileder til plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss er det på side 7 inntatt en tabell som viser hvilke tiltak som inngår i landbruksbegrepet. Våningshus og kårbolig inngår «*Hvis bygningen er nødvendig av hensyn til driften av garden. Bruk til annet formål i begrensede perioder, eller av mindre del av bygning, kan være tillatt*».

Driftsbygninger i landbruket inngår i landbruksbegrepet (LNF) «*hvis bygningen er et nødvendig ledd i og et driftsmiddel i forbindelse med landbruksdrift*».

Spørsmålet i saken er derfor om bygningene er nødvendig av hensyn til driften av gården.

I denne saken søkes det om å rive eksisterende våningshus og oppføre et nytt våningshus med en kårbolig tilknyttet garasjen, tiltenkt tiltakshavers sønn. Tiltakshaver har et ønske om å bosette seg på gården og å styrke ressursene på bruket. Tiltakshaver ønsker også å drive med sauer, og søker derfor også samtidig om opparbeiding av sauehus som vurderes å være et nødvendig ledd i landbruksdriften.

Eiendommen har et samlet areal på 760 813,9 m². Bebyggelsen inkl. sauehus og garasje som omsøkes utgjør 412,9 m². Tiltakshaver har fått konsesjon til å drive landbruk på eiendommen. Det er ikke hensiktsmessig å drifte gården, uten å samtidig bo på gården. Kårboligen tilrettelegger for at neste generasjon kan delta i driften. Omsøkte tiltak er altså direkte tilknyttet til fremtidig gårdsdrift, og derfor i tråd med LNF- formålet.

Tiltaket krever følgelig ikke dispensasjon fra LNF- formålet.

4. Konsesjon og boplikt

Gården ble overdradd til Judith Eikevik i 2017, men boplikten har naturlig nok ikke vært mulig å besørge med tanke på tilstanden til eksisterende våningshus. Boplikten ble, i påvente av tidligere saksbehandling av rammesøknad i 2016, utsatt frem til 31.12.2017. Se kopi av e-postkorrespondanse mellom Advokatfirmaet Harris DA og Nils Kaalaas. Det bes om at boplikten også nå blir utsatt til omsøkt tiltak er godkjent og ferdigstilt, samt at det ikke må på nytt søkes om konsesjon. Det bes i den anledning om at saksbehandler henter inn nødvendig tilsagn fra Landbruksavdelingen, ref. pbl. § 21-5 *Samordningsplikt* og SAK 10 § 6-2 bokstav h).

Til informasjon har undertegnede vært i dialog med Laila Bjørge v/Landbruksavdelingen som har satt seg inn i saken.

5. Vann og avløp

Det planlegges borehull i forbindelse med drikkevann. Det søkes om å etablere minirensesanlegg med utslipp til jordbruksgrøft. Under forutsetning av at det skal drives landbruk, kan utslipp skje via minirensesanlegg mot landbruksgrøft (kisteløsning). Det vedlegges rørleggermelding og FDV-dokumentasjon på anlegget, og det bes det om at vedlagt dokumentasjon blir videreformidlet til VA-avdelingen for behandling. Minirensesanlegget er nabovarslet i eget varsel.

6. Terrengendring, utvidet bruk av vei og landbruksvei

Det refereres til tidligere ulovlighetssak fra 2014 i forbindelse med igangsatte gravearbeider. I den forbindelse ble FanAgro AS engasjert for å vurdere tiltaket i sammenheng med det totale bildet vedørende landbruksdriften. Den nye profilen i området hvor ulovligheten har funnet sted, vil bedre utnyttelsen av terrenget. Det er lagt opp til nydyrkingsfelt og dette vil bedre grovfôrproduksjonen. Det bes om at saksbehandler tar kontakt med Landbruksavdelingen for å få innsyn i historikken i saken.

Oppgradering av den opprinnelige tilkomstveien med tinglyst veirett er opphevet, til fordel for en ny trasé. Det er lagt opp til landbruksvei kl. 3, helårsvei inn til våningshuset. Landbruksveien fra våningshuset til sauehuset er prosjektert i henhold til normalen for landbruksvei kl. 4. Tilkomstveien er nødvendig for transport av fôr etc. Veien følger delvis gammel veitrasé. I starten er veien lagt om for å unngå trafikk gjennom gårdstunet, men videre følger den eksisterende veilinje. Begge veiene er godkjent av Landbruksavdelingen, se vedlagt uttale. Arbeidene med veiene er påbegynt og antas ferdigstilt medio oktober.

Det ble i 2016 søkt om utvidet bruk av avkjørselen/kryss mot hovedvegen. Statens Vegvesen hadde den gangen (se vedlagt uttale) ingen merknader til tiltaket, men for at saken skal bli behandlet etter Vegloven, må den i forkant være behandlet etter Plan- og bygningsloven. Det bes om at vedlagt planlagt utvidet kryss med koordinatliste blir oversendt Statens Vegvesen for ny uttale, ref. pbl. § 21-5 *Samordningsplikt* og SAK 10 § 6-2 bokstav d).

7. Kulturminner

Det ble i 2018 innmeldt en mulig skålgrop/arkeologiske funn. Hordaland Fylkeskommune sammen Universitetsmuseet i Bergen gjennomførte deretter synfaring. Ingen funn ble gjort og det foreligger derfor ingen merknader i saken. Se ellers vedlagt kulturminnefaglig redegjørelse fra Vestland Fylkeskommune.

8. Gjeldende planer

- Kommunedelplan Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden. Planid. 1263-200810
- Kommuneplan Lindås kommune. Planid. 1263-2003

9. Universell utforming og romhøyder

Kravene til Byggeteknisk forskrift TEK 17 skal oppfylles. Boligen er utformet som en tilgjengelig boenhet iht. TEK 17 § 12-2, 3. ledd: «*Boenhet i bygning uten krav om heis som har alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan, skal være tilgjengelig på inngangsplanet slik det følger av bestemmelser i forskriften*».

Adkomst til boligen er iht. TEK 17 § 8-5, 1. ledd: «*Gangatkomst til bygning med boenhet skal a) være trinnfri og b) ha stigning som ikke er brattere enn 1:15.* Forskriftens intensjoner er ivaretatt i omsøkt bolig.

I de fleste til oppholdsrom er det skrå himling og samtlige arealer følger måleregler i henhold til TEK 17 § 12-7. Den gjennomsnittlige høyden er i alle oppholdsrom over 2,4 meter.

10. Støy, lys og utsyn

I henhold til Statens Vegvesens støyvarselkart for Lindås kommune befinner eiendommen seg i hvit støyzone. Det er derfor ikke behov for støyreducerende tiltak.

Samtlige oppholdsrom sikrer dagslys og utsyn i henhold til gjeldende teknisk forskrift.

11. Definisjon av tomteutnyttelse og arealoversikt

Arealoversikt BRA

Hovedhus:	209,9 m ²
Garasje med egen boenhet:	111,8 m ²
Foringshus til sau:	91,2 m ²
Totalt:	412,9 m²

2 stk. utvendige parkeringer:	37,0 m ²
Totalt:	449,9 m²

Kommuneplanens arealdel som oppgir at bebygd areal ikke skal overstige 20 % og at samlet bruksareal for bolig, garasje og uthus ikke skal overstige 400 m². Det tas utgangspunkt i innmarkens areal på ca. 2550 m² (tomtens totale størrelse er ca. 760 daa). Bolig, garasje og to utvendige parkeringsplasser utgjør 358,7 m² og foringshus utgjør 91,2 m², totalt 449,9 m². Totalt utgjør bygningsmassen 49,9 m² over maksimalt tillatt bruksareal. Men i og med at 91,2 m² utgjør driftsbygning i forbindelse med jordbruket, ansees intensjonene i kommunedelplanens § 4.2 som ivaretatt. Om sauehuset ikke medtas i beregningen, er %-BYA = 18,54. Se ellers kolonner for areal på skjema for *Opplysninger om tiltakets ytre rammer* der både BRA og %-BYA er oppgitt.

12. Parkering og avkjørsel

Det vises til kommuneplanens pkt. 1.12 som angir at hus med inntil 4 boenheter skal det etableres minimum to plasser per boenhet. Det er avsatt plass til to innvendige parkeringsplasser og to utvendige. Avkjørsel og vei inn på eiendommen skal oppgraderes og vil i den sammenheng tilfredsstillende de samme tekniske krav til utforming som er satt til avkjørsler til offentlige veier. Se ellers punkt vedørende utvidet bruk av vei.

13. Uavhengig kontroll

Det skal i henhold til Veiledning om byggesak § 14-2 utføres uavhengig kontroll av fuktsikring og lufttetthet. Erklæring om ansvarsrett fra kontrollerende foretak vil bli innsendt senest ved søknad om igangsettelse.

14. Tiltaksklasse

Tiltaket er av liten kompleksitet og vanskelighetsgrad og prosjektering utføres iht. kjente prinsipper. I henhold til Veiledning om byggesak § 9-4 (1) plasseres tiltaket i tiltaksklasse 1. Oppgaver knyttet til tiltaket kan likevel komme til å bli plassert i ulik tiltaksklasse for den enkelte funksjon og fagområde og detaljer omkring dette vil komme frem i søknad om igangsettelse.

15. Nabovarsel

Samtlige naboer er varslet ved rekommandert forsendelse den 12.08.2020 (for bebyggelse) og 18.05.2020 (for utslipp). Sistnevnte ble varslet vi Altinn og det dukket opp en feilmelding i forbindelse med forsendelse til eier av gnr/bnr. 99/14. Eier ble varslet ved rekommandert sending den 21.08.2020. Det foreligger merknader til tiltaket, se kopi av korrespondanse. Det kan nevnes at flere naboer har tatt direkte kontakt med tiltakshaver for å ytre sin positive holding til prosjektet.

16. Tomt, høyder og grenser

Det tas utgangspunkt i innmarkens areal med tanke på beregning av utnyttelse, og denne har en størrelse på ca. 25.500 m². Det refereres til veglovens § 29 som blant annet sier at «Byggegrense skal gå i en avstand på 50 meter fra riksveg og fylkesveg». Avstanden fra omsøkt tiltak til vegmidte er ca. 170 meter. Avstanden til privat veggveg midte er ca. 60 meter.

Tiltakets gjennomsnittlige gesimshøyde er 3,1 meter. Mønet har varierende høyder med plassering på henholdsvis +47.791, +47.100 og +46.991. Gjennomsnittlig mønehøyde er 5,4 meter. Nærmeste avstand til nabogrense er 27,8 meter og til nærmeste bebyggelse 64,2 meter.

17. Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse og avklaringsmøte ble avholdt henholdsvis den 18.03.2015 og 20.11.2015. I tillegg ble det avholdt nytt avklaringsmøte i januar 2019 med representanter fra byggesak og tilsyn. Kopi av referat fra forhåndskonferanse er vedlagt.

18. Øvrige forhold**Avklaringer i forhold til søknad**

I avklaringsmøte den 20.11.2015 ble det ytret et ønske fra saksbehandlers side om at eventuelle driftsbygninger skulle omsøkes separat. Fordi våningshuset og sauehuset er tenkt som én og samme leveranse fra utførende entreprenør, bes det om at saken viderefremmes til Landbrukskontoret for uttale, ref. pbl. § 21-5 *Samordningsplikt* og SAK 10 § 6-2 bokstav h).

Nærmeste berørte nabo, gnr/bnr. 99/1

Eier av gnr/bnr. 99/1 som er nærmeste berørte nabo, har siden tiltakshaver overtok gårdsbruket utarbeidet et betydelig antall klager. En sak har alltid to sider, men flere av innsigelsene inneholder det vi oppfatter som til dels svært uheldige og spekulative personkarakteristikk av tiltakshaver, og ikke minst av deres påståtte agenda for det omsøkte tiltaket.

Den tinglyste veiretten som er nevnt tidligere i dette følgeskrivet har spilt en sentral rolle i saken, og var også en direkte årsak til at den opprinnelige rammetillatelsen ble gjort ugyldig. Tiltakshaver har siden 2016 arbeidet med å få på plass veirett med en annen veitrasé. 30.10.2019 gjennomførte undertegnede, sammen med eier av gnr/bnr. 99/1 et konstruktivt møte for gjennomgang av ny veitrasé, samt for å få på plass nødvendige signaturer. Dokumentet ble signert og deretter tinglyst. Den 05.07.2020 mottok undertegnede kopi av e-post fra eier av gnr/bnr. 99/1 med gratulasjoner for godkjent vei, og et avslutningsvis «*Vi ønsker dere velkommen, og imøteser en konstruktiv og positiv dialog*». 16.07.2020, i underkant av to uker etter at den positivt innstilte e-posten ble sendt, ble vi informert om at nabo, Henry Fanebust hadde tatt kontakt med Vestland Fylkeskommune med informasjon om et mulig arkeologisk funn, men som den 03.08.2020 ble avkreftet av saksbehandler. Vår subjektive oppfatning er at denne henvendelsen var et forsøk på å sette i gang en ny arkeologisk undersøkelse for å hindre / utsette igangsetting av den planlagte veien.

Den 05.08.2020 ble arbeidene med etablering av ny vei igangsatt, ref. godkjenning fra Landbrukskontoret. Dagen etterpå, 06.08.2020 ble det til Byggesaksavdelingen sendt en henvendelse med overskrift «Skadeverk på 99/1 sin eiendom. Nytt brot på Naboloven av Alf Eikevik som ansvarleg tiltakshaver». Tilsynsavdelingen kom på befaring den 20.08.2020 og svar ble utarbeidet 21.08.2020. Dette konkluderte med at ingen ulovligheter var avdekket.

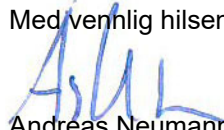
Situasjonen og forholdet med nabo oppleves som trakasserende, fortvilende og svært belastende for tiltakshaver. Tiltakshaver har de siste årene lagt ned vesentlige økonomiske ressurser hos både arkitekt, advokat og veiprosjekterende foretak. Vi ber derfor Byggesaksavdelingen vurdere disse forholdene opp mot eventuelle nye innsigelser / klager fra nevnte nabo. Se ellers vedlagte kopier av e-poster, og svar fra Tilsynsavdelingen.

Konklusjon

Omsøkt tiltak er å anse som i henhold til kommunale retningslinjer, og anmodningen kan behandles som søknad om rammetillatelse i henhold til forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker.

Håper med dette på rask og positiv tilbakemelding.

Med vennlig hilsen



Andreas Neumann Meyer
Sivilarkitekt MNAL