

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-103/7, FA-L42
JournalpostID:
Saksbehandlar:
Dato: 28.10.2020

Saksframlegg

| Saknr. | Utvalg | Møtedato |
|--------|--------------------------------|------------|
| 156/20 | Utval for areal, plan og miljø | 11.11.2020 |

**Søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av nytt våningshus og bruksendring av eksisterande våningshus til annekst - 103/7 Fjellanger
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet (landbruks-, natur- og friluftsføremål) for oppføring av nytt våningshus på gbnr 103/7 på vilkår av at eksisterande våningshus vert bruksendra til annekst.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (dispensasjon frå kommunedelplan) og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve til oppføring av nytt våningshus og bruksendring av eksisterande våningshus til annekst på følgjande vilkår:

1. Endeleg plassering av nytt våningshus vert gjort ved søknad om igangsetjingsløyve.
2. Tiltaket skal ha privat vassforsyning frå borehol.
3. Tiltaket har privat avløpsløyving gitt i utsløpsløyve datert 28.06.2017. Anlegget er etablert og ferdigstilt.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 22.04.2020.
5. Ved tiltak på eksisterande våningshus skal volum, takvinkel, vernemur og «kasse» rundt stova bevarast. Vindauge og taktekking bør tilbakeførast til dokumentert tidlegare type.

Før det vert gitt igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Oppdaterte teikningar av ny bustadder der eksisterande og nye terrenglinjer er ført på, gesims- og mønehøgde går fram og høgdeplasseringa er gjeve opp ved kotehøgde.
2. Oppdatert situasjonsplan der parkeringsareal og evt. plassering av garasje går fram.

3. Dokumentasjon på at egedomen har tilstrekkeleg og hygienisk trygg drikkevassforsyning.
4. Teikningar over eksisterande våningshus som viser at bygget ikkje framstår som ein sjølvstendig bustad.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vera målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Med heimel i pbl § 23-8, jf. SAK §6-8, godkjenner kommunen Stein Otto Hole sin søknad om ansvarsrett som sjølvbygger for alle funksjonar og arbeidsområde i tiltaket.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Utval for areal, plan og miljø 11.11.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 156/20 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet (landbruks-, natur- og friluftsføremål) for oppføring av nytt våningshus på gbnr 103/7 på vilkår av at eksisterande våningshus vert bruksendra til anneks.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (dispensasjon frå kommunedelplan) og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve til oppføring av nytt våningshus og bruksendring av eksisterande våningshus til anneks på følgjande vilkår:

1. Endeleg plassering av nytt våningshus vert gjort ved søknad om igangsetjingsløyve.
2. Tiltaket skal ha privat vassforsyning frå borehol.
3. Tiltaket har privat avløpsløyving gitt i utsleppsløyve datert 28.06.2017. Anlegget er etablert og ferdigstilt.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 22.04.2020.
5. Ved tiltak på eksisterande våningshus skal volum, takvinkel, vernemur og «kasse» rundt stova bevarast. Vindauge og takteking bør tilbakeførast til dokumentert tidlegare type.

Før det vert gitt igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Oppdaterte teikningar av ny bustadder der eksisterande og nye terrenmlinjer er ført på, gesims- og mønehøgd går fram og høgdeplasseringa er gjeve opp ved kotehøgd.
2. Oppdatert situasjonsplan der parkeringsareal og evt. plassering av garasje går fram.
3. Dokumentasjon på at eigedomen har tilstrekkeleg og hygienisk trygg drikkevassforsyning.
4. Teikningar over eksisterande våningshus som viser at bygget ikkje framstår som ein sjølvstendig bustad.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vera målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Med heimel i pbl § 23-8, jf. SAK §6-8, godkjenner kommunen Stein Otto Hole sin søknad om ansvarsrett som sjølvbygger for alle funksjonar og arbeidsområde i tiltaket.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 103/7

Adresse: Fjellangersvingane 143

Tiltakshavar/eigar: Elisabeth og Stein Otto Hole

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om bruksendring av eksisterande våningshus til anneks og oppføring av nytt våningshus på gbnr 103/7 Fjellanger.

Eksisterande våningshus er ei lemstove som skal vera bygd i 1863 og framstår ganske autentisk, jf. SEFRAD-id 1263-005013. Bygget treng omfattande rehabilitering og framstår som ikkje eigna til å bu i. Bygd areal er oppgitt til ca 55 m².

Det nye våningshuset si utforming er basert på lokale byggetradisjonar frå same tidsperiode som eksisterande våningshus. Bygd areal er opplyst til 172 m² og bruksarealet til 178 m².

Eigedomen er eit gardsbruk på 408,9 dekar. Eigedomen består av 7 teigar der 0,5 daa er klassifisert som fulldyrka jord, 10,2 daa som overflatedyrka jord, 15,6 daa som innmarksbeite, 225,9 daa som produktiv skog, 151,9 daa som anna markslag og 4,8 daa som bygd areal, vatn m.m. Ny bustad skal plasserast på areal som i NIBIO sitt gardskart er registrert som innmarksbeite.

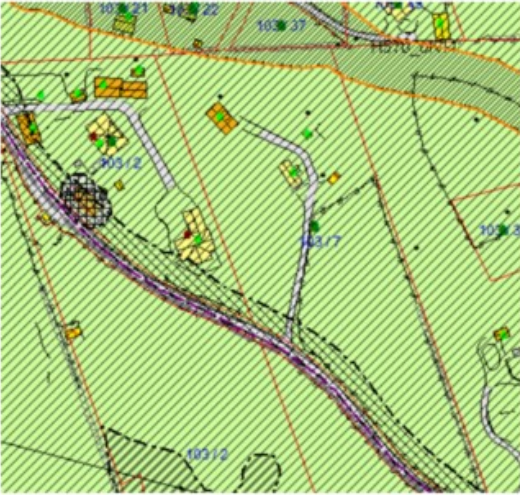
Det er ikkje aktiv gardsdrift på eigedomen, men eigar planlegg å starta opp med sauehald.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF.

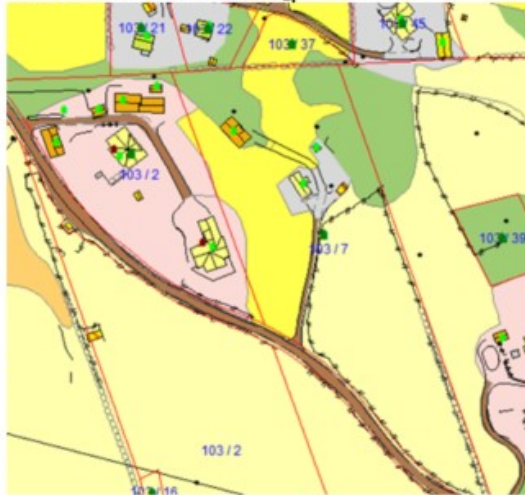
Administrasjonen har ikkje vore på synfaring.

Kart/teikningar/foto

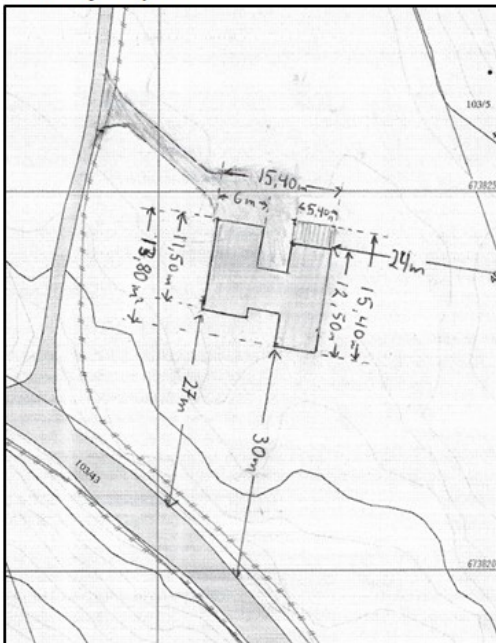
Utsnitt frå kommunedelplanen



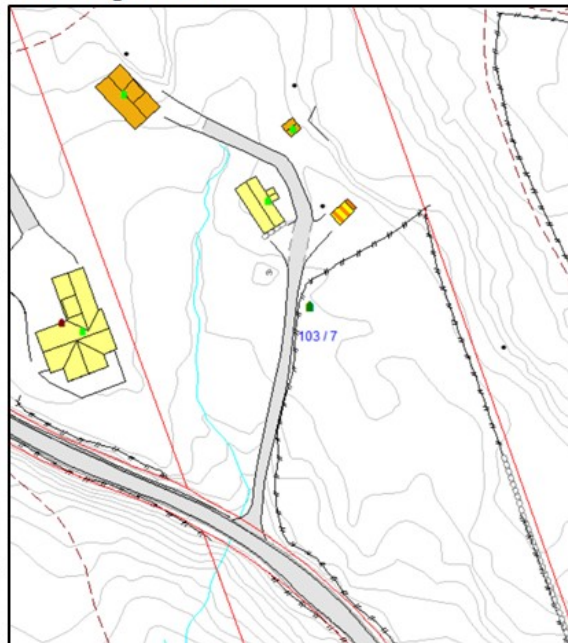
Kart som viser markslag



Situasjonsplan



Utsnitt grunnkart



Eksisterende våningshus



Ny bustad



Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Vestland fylkeskommune skriv i brev datert 06.05.2020 følgjande:

«Vestland fylkeskommune viser til nabovarsel mottatt 04.05.2020. Varselet gjeld søknad om dispensasjon for å oppføre nytt våningshus på gnr. 103 bnr. 7 i Alver kommune.

Vi mottar nabovarsel som eigar av fv. 5466. Vi har og ei rolle som forvaltningsorgan på samferdsle og kulturminne. Vi minner difor om at vi skal ha saka tilsendt på høyring frå Alver kommune, saman med alle relevante saksdokument.»

Det ligg ikkje føre andre merknader til nabovarslinga.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindås 2019 – 2031 sin arealdel er definert som LNF-føremål (landbruks-, natur- og friluftsføremål) og omsynssone landbruk, H510_oL03. Det er ikkje drift på garden og tiltaket krev derfor dispensasjon frå arealføremålet.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«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.

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 utformingen 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.»

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring i to omgangar. Først ved skriv datert 18.5.2020,

der fylkesmanne gav negativ uttale, så ved skriv datert 24.08.2020 der tiltakshavar har vurdert alternativ plassering av nytt våningshus nordaust for eksisterande våningshus i tråd med uttale frå fylkesmannen av 02.07.2020.

Kart som viser alternativ plassering av nytt våningshus



Fylkesmannen har gitt uttale i brev datert 02.07.2020:

«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.»

Alver kommune si landbruksavdeling har gitt uttale i brev datert 08.09.2020:

«Det er søkt om nytt våningshus på bruket då nye eigarar har ønskje om å tilflytta bruket og driva det. Det gamle huset er i dårleg stand og manglar det meste for å tilfredsstilla dagens krav til bustadhus. Det er ikkje tidsmessig, manglar vatn og avløp, uisolert, jordgolv, utanpåliggjande elektrisitet m.m., det vil vera vanskeleg og svært kostbart å få dette huset i fullgod stand. Huset har likevel ein kulturhistorisk verdi, og er eit viktig element i det gamle tunet. Det kan i framtida vera til god nytte som landbruksbygg på bruket til lager eller andre ting. Landbruksavdelinga har ingen merknader til at det vert bruksendra til anna

landbruksbygg. Eit nytt våningshus vil tilføra bruket ein viktig ressurs, og er ein føresetnad for busetjing. Det er vanskeleg å setja i gang med dyrehald dersom ein ikkje bur på staden. Erfaring er og at dei bruka det bør folk på vert best ivareteke både landskap og bygningar. I jordlova § 9 er våningshus likestilt med fulldyrka jord og det er difor ikkje naudsynt med omdisponeringssamtykke.

Det har vore diskutert ulike plasseringar av det nye huset. Øystein Kolstad frå landbruksavdelinga har vore på synfaring for å sjå på endring i markslagsgrenser, og kan stadfesta at der fylkesmannen meinte huset burde plasserast, er det no vorte fulldyrka jord. Dette er ein meir verdfull arealkategori enn innmarksbeite, og landbruksavdelinga meiner difor at dette er eit dårleg alternativ. Staden er og lite eigna fordi det er bratt og kjem i konflikt med nabogrense.

Landbruksavdelinga meiner difor at plassering som vart omsøkt etter råd frå Nils Kaalaas er den beste og vil rå til at denne vert godkjent. Me vil rå til at søknaden vert innvilga på vilkår at det gamle våningshuset vert bruksendra til anna landbruksbygg.»

Alver kommune si landbruksavdeling sin uttale gitt i samband med planlegging av ny bustad:

«For nokre år sidan fekk eigarane av gnr 103 bnr 7 konsesjon av Lindås kommune for overtaking av eigedomen på vilkår om busetjing. Bygningane på bruket var i svært dårleg forfatning og det som ein gong var innmark, var heller vassjukt og det tok til å gro lauvskog innover denne.

Den 02,08 var underteikna på synfaring på eigedomen og det ein ser, er at eigarane no har fått rydda skog og drenert noko av innmarka. Det er no kome opp nytt grindbygg på grunnane der den gamle løa hadde stått. Når det gjeld våningshuset så er det framleis i svært dårleg forfatning og knapt kan reknast som bebueleg og slik eg vurderer det så kor mykje ein legg i det, så vil ein nok ikkje kunne få det opp i det som kan reknast som standar på ein heilårs bustad.

Vi såg så etter ein stad for plassering av nytt bustadhus som landbrukskontoret kunne gje omdisponeringsløyve etter jordlova for. På vedlagt kart har eg teikna inn avkjørsle og teikna inn ca plassering av huset. Det er nærare vegen enn det som vi såg på under synfaringa, men det vil vera enklare å med inngjerding av hus og hage, når

ein skal nytta arealet ned mot vegen som beite.

Kart som viser tilrådd plassering av ny bustad



Konklusjonen er då at ein med ei slik plassering så vil vi kunna gje omdisponeringsløyve etter jordlova for oppføring av nytt bustadhus på gnr 103 bnr 7.»

Vestland fylkeskommune har gitt uttale i brev datert 17.09.2020:

«Saka gjeld oppføring av ny bustad på gnr. 103 bnr. 7 i Alver kommune. Saka har tidlegare vore på høyring, og som følgje av dette er det foreslått ny plassering av bygget.

Det er tidlegare gjeve avkøyrsløyve og dispensasjon frå byggjegrænse for tiltaket. Med ny plassering av bygget kjem tiltaket utanfor byggjegrænse langs veg. Dette ser vi på som positivt.

Vestland fylkeskommune som samferdslemynde har ikkje fleire merknader til ny plassering.»

Fylkesmannen i Vestland har gitt ny uttale i brev datert 22.9.2020:

«Vi vier til brev frå kommunen datert 24.08.2020. Saka gjeld dispensasjon for bruksendring av våningshus og oppføring av bustadhus. Saka har vore på høyring tidlegare, der Fylkesmannen foreslo ei anna plassering av bustadhuset jf. uttale av 02.07.2020.

Tiltakshavar har no kome med eit nytt forslag til plassering i grensa til naboeigedomen i aust. Slik vi forstår brev frå tiltakshavar er områda Fylkesmannen foreslo, oppgradert til fulldyrka jord dei siste 2 åra, og det er lite ynskjeleg å byggje nytt våningshus her. Om dette er riktig er vi samd i at dette vil vere ein dårleg plassering.

Etter det vi forstår vil alle aktuelle plasseringar i nokon grad vere konfliktfull. Dette gjeld også nytt forslag til plassering, som vil trenge ein ny tilkomstveg og vil liggje i utkanten av bruket på ei høgde.

Det er i dag ikkje drift på bruket, men tiltakshavar ønsker å starte opp med sau/geit. Det er i dag ikkje eit brukanes hus på garden. Vi legg til grunn at for å mogleggjere ny drift på bruket er det naudsynt med eit nytt våningshus.

Om kommunen finn det naudsynt- og grunn til å gje dispensasjon til nytt bustadhus på eigedomen legg vi til grunn at kommunen vurderer best mogleg plassering av bustaden med omsyn til landbruk og kulturlandskap.»

Alver kommune si kulturavdeling har gitt uttale i brev datert 20.10.2020:

Viser til førespurnad om å koma med uttale til byggesøknad på gbnr 103/7 Fjellanger.

Førespurnaden gjeld uttale om riving av gamal lemstove på eigedomen.

Bygget som søknaden gjeld er ei lemstove som skal vera bygd i 1863. Underteikna har ikkje vore på synfaring i bygget, men utfrå kjennskap til tilsvarande bygg, er det mogleg at noko av tømmeret kan vera eldre. Bygget framstår som nokså autentisk utan større endringar i bygningsformen, med unntak av eit mindre tilbygg i aust. Det er også mogleg at taket er løfta, noko som var vanleg for å gjera lemme meir føremålstenleg. Bygget har ein tørrmur i syd og i ein liten del av fasaden mot vest. Tørrmuren går rundt det som i følge planteikninga er ein vedbod.

Lemstover av denne typen var dominerande i heile vårt område, men i dag er svært mange rivne, bygd til eller ombygd i stor grad. Dette gjer at dei lemstovene som står att og som i liten grad er endra har høg kulturminneverdi. Fylkeskonservatoren i Vestland fylkeskommune har også peika på at slike lemstover er ein bygningstype som kommunane bør ta eit særleg ansvar for. Muren i sør gjer bygget, etter vår vurdering, endå høgare kulturminneverdi.

Me viser til høringsuttalen frå fylkesmannen som seier at «kommunen må vurdere om det gamle våningshuset har verneverdiar og eventuelt kan framstå som og fungere som eit reelt anneks til det nye våningshuset». Vår vurdering er at bygget har høg verneverdi og bør bevarast, og at det bør gjevast løyve bruksendring til anneks.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 24.10.2018 som er mottatt 09.03.2020.

Avstand til fylkeseg 5466 er opplyst å vera 27 meter. Vestland fylkeskommune har i vedtak datert 22.04.2020

gitt dispensasjon til plassering av ny bustad slik at avstand til senterlinje veg er minst 27 meter og avstand frå terrassehjørnet til senterlinje veg er minst 22,5 meter.

Det ligg ikkje føre terrengprofil som viser eksisterande og nytt terreng, eller plassering i forhold til terreng.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp.

Det er opplyst i søknaden at vassforsyning skal skje via privat borehol og det er gitt utsleppsløyve for 10 pe med krav om reinsing av utsleppet i minireinseanlegg i vedtak datert 28.06.2017. Avløpsanlegget er godkjend etablert. Ferdigattest ligg føre.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg. Det er gitt løyve til utvida bruk av avkøyrsla til fylkesveg 5466 i vedtak datert 30.09.2019. Avkøyrsløp er ferdig opparbeidd og endeleg godkjenning til bruk er gitt i vedtak datert 25.11.2019.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggtknisk forskrift (TEK).

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt før ein kan gje dispensasjon.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden. Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Omsynet bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er eit mål å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

I LNF-områda skal det berre etablerast nødvendige tiltak for landbruket og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. føresegn 3.4.1 i kommunedelplanen. Nye landbruksbygg og våningshus skal plasserast i tilknytning til eksisterande gardstun. Det skal ved etablering av nye tiltak takast omsyn til eksisterande tun, bygningsstruktur og drifta på garden, vegetasjon og landskapsbilete.

Eigar overtok eigedomen i 2016 og ønskjer å busetja seg på garden. Dei har bygd ny driftsbygning på tuftene etter den gamle og søker no om å føra opp nytt våningshus og bruksendra det gamle til anneks. Eksisterande våningshus er ei lemstove frå 1863 som i stor grad framstår som autentisk. Tiltakshavar ønskjer å ta vare på lemstova og bevara den for framtida. Dette er også i samsvar med tilrådingar frå Alver kommune sitt landbrukskontor og kulturavdelinga.

Oppføring av ny bustad knytt til landbruket kan berre tillast når det vert dokumentert at det er nødvendig på grunn av tradisjonell landbruksdrift på garden. Eksisterande bustad er i dårleg stand og er slik han framstår ikkje eigna til å bu i. Bygget er lite, takhøgda er berre ca. 1,9 meter og det let seg vanskeleg gjera å oppgradera bygget til den standard som ein krev i dag. Eigar ønskjer å behalda huset med dei historiske kvalitetar det har i dag og ikkje endra bygget ved å etablering ny buening i tilbygg eller påbygg.

Kommunen vurderer at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved å gje løyve til å føra opp nytt våningshus slik det er søkt om. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at den omsøkte plassering er i tråd med landbruksavdelinga sine tilrådingar som samla sett vil gje minst negative verknadar for framtidig landbruksdrift på garden, og kulturavdelinga sin uttale om at eksisterande lemstove framstår autentisk og bør bevarast. Det er også lagt vekt på fylkesmannen sin uttale der dei vurderer at ny bustad kan vera nødvendig for ny drift på garden og der det vert lagt til grunn at kommunen vurderer den best moglege plasseringa ut frå omsynet til landbruk og kulturlandskap.

Det vert sett vilkår om at eksisterande våningshus vert bruksendra til anneks, noko som også er i samsvar med tiltakshavar sin søknad. Det vert på denne måten framleis berre eitt våningshus på garden samstundes som ein legg til rette for ny drift på gardsbruket.

Kommunen vurderer at tiltaket ikkje vil gje presedens for andre saker då det i denne saka er særskilde verdiar knytt til å ta vare på eksisterande våningshus slik det framstår i dag.

I vurderinga av føremoner og ulemper har kommunen lagt særleg vekt på at det omsøkte tiltaket ikkje vil setja omsynet bak LNF-føremålet til side og at gardsbruket vil få eit godt og tenleg våningshus i tråd med dei krav som gjeld i dag. Ny bustad vil på denne måten leggja til rette for, og vera nødvendig, for ny busetjing og drift på garden.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet er oppfylt. Dispensasjon vert gitt.

Plassering

Før det vert gitt løyve til igangsetjing må det sendast inn oppdaterte teikningar av tiltaket der eksisterande og nye terrenglinjer er ført på. Gesims- og mønehøgde må førast på og høgdeplasseringa må gjevast opp ved kotehøgde. Det må også sendast inn oppdatert situasjonsplan der parkeringsareal og evt. plassering av garasje går fram.

Endeleg plassering vil bli tatt stilling til ved søknad om igangsetjingsløyve.

Bruksendring

Med annekst forstår vi eit frittliggjande bygg i tilknytning til ein bustad eller fritidsbustad, som skal fungera saman med hovudbygningen. Ofte vil eit annekst vera eit mindre bygg med soverom/opphaldsrom slik at ein t.d. kan husa fleire gjestar. Eit annekst kan ikkje ha alle hovudfunksjonar som ein bustad, t.d. ved at kjøkken eller bad vert fjerna.

Før det vert gitt igangsetjingsløyve for bruksendringa må det sendast inn teikningar som viser at bygget ikkje framstår som ein sjølvstendig bustad.

Det må ved nye tiltak knytt til eksisterande våningshus takast særleg omsyn. Kulturavdelinga har rådd til at volum, takvinkel, vernemur og «kassen» rundt stova må takast vare på. Dette vil det verta sett vilkår om. Vindauge og takteking kan tilbakeførast til dokumentert tidlegare type.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Vatn og avløp

Før det vert gitt igangsetjingsløyve må det dokumenterast at eigedomen har tilstrekkeleg og hygienisk trygg vassforsyning.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Stein Otto Hole søker personleg ansvarsrett som sjølvbyggjar ansvarsrett som sjølvbyggjar for alle funksjonar og arbeidsområde i tiltaket. Det går fram av søknaden at han delvis vil nytta eigen kompetanse, medhjelpar og innleigd føretak.

Tiltakshavar har etter kommunen si vurdering sannsynleggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no. Vi har registrert følgjande interesser i området:

- Fjellangervågen er del av den marine verneplanen for Lurefjorden og Lindåsosane.
- Fjellangervågen er også del av kartlagt friluftslivsområde av kategori svært viktig
- Nord for eigedomen ligg den Trondhjemske postveg. Registrert kulturmiljø. Også registrert som omsynssone kulturmiljø i kommunedelplanen
- Eit område sør for fylkesvegen er registrert som viktig naturtype - fattig hagemark med edellauvskog/hole eiker.

Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova eller dei omsyn den skal ivareta. Det skal ikkje etablerast tiltak som vil berøra eller koma i konflikt med interessene i Fjellangervågen eller området sør for fylkesvegen. Tiltaket ligg også i god avstand til den Trondhjemske postveg og vil ikkje koma i konflikt med denne. Interesser knytt til lemstova er ivaretatt i saksbehandlinga.

Regelverk

1. Tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Om du kan søkje sjølv eller det er krav om hjelp frå fagfolk følgjer av pbl §§ 20-3 og 20-4.
2. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
3. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.

4. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
5. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
6. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
7. Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
8. Krav til avfallsplan følgjer av byggtknisk forskrift (TEK) § 9-6.
9. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
10. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
11. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
12. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
13. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

| | | |
|------------|---|---------|
| 22.01.2020 | Søknad om løyve til tiltak - gbnr 103/7 Fjellanger | 1342605 |
| 22.01.2020 | Opplysninger om tiltakets ytre rammer | 1342606 |
| 09.03.2020 | Søknad om bruksendring | 1361019 |
| 22.01.2020 | Utfyllende opplysningar | 1342614 |
| 27.03.2020 | Søknad om dispensasjon - gbnr 103/7 Fjellanger | 1367861 |
| 09.03.2020 | Situasjonsplan med mål | 1361429 |
| 09.03.2020 | Planløsning | 1361430 |
| 22.01.2020 | Teikningar | 1342609 |
| 16.04.2020 | Planløyving | 1373587 |
| 09.03.2020 | Fasade nord | 1361021 |
| 09.03.2020 | Fasade syd | 1361023 |
| 09.03.2020 | Fasade vest | 1361025 |
| 09.03.2020 | Fasade øst 1 | 1361027 |
| 09.03.2020 | Fasade øst 2 | 1361029 |
| 07.05.2020 | Mærknad - Nabovarsel - Fv. 5466 - Gnr 103 bnr 7 - Fjellangersvingane - Alver kommune (1) | 1387352 |
| 23.04.2020 | Vedtak dispensasjon frå byggjegrænse - Fv. 5466 - Gnr 103 bnr 7 - Alver kommune (1) | 1376181 |
| 22.01.2020 | Uttale frå landbruk | 1342611 |
| 08.09.2020 | 2055948 Tillegg til landbruksuttale om nytt våningshus på GBNR 1037 på Fjellanger | 1442342 |
| 08.09.2020 | Landbruksuttale om nytt våningshus - GBNR 103/7 Fjellanger | 1442341 |
| 17.09.2020 | AcosSvarInn.xml | 1446891 |
| 02.07.2020 | Uttale -bruksendring våningshus og oppføring av bustadhus - dispensasjon gbnr 103/7 Fjellanger | 1418639 |
| 23.09.2020 | AcosSvarInn.xml | 1449220 |
| 05.10.2020 | Tilleggsdokumentasjon til søknad om nytt bygg - gbnr 103/7 Fjellanger | 1455135 |
| 17.09.2020 | Uttale - Dispensasjon - Ny bustad - Fv. 5466 - Gnr 103 bnr 7 - Fjellanger - Alver kommune | 1446890 |
| 05.10.2020 | Stue | 1455136 |
| 05.10.2020 | Kjøkken og hall | 1455137 |
| 23.09.2020 | Uttale til gbnr 103/7 Fjellanger - bruksendring våningshus og oppføring av bustadhus - dispensasjon | 1449219 |
| 05.10.2020 | Kjøkken | 1455138 |
| 05.10.2020 | Vaskerom | 1455139 |
| 05.10.2020 | Bad | 1455140 |
| 27.10.2020 | Uttale frå kultur - lemstove | 1465109 |

