



Arkitekt Mette Kyed Thorson  
Kvalen 16  
5955 LINDÅS

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/1360 - 20/72184

Saksbehandlar:  
Anne Lise Molvik  
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:  
27.11.2020

## Avslag på søknad om bruksendring frå våningshus til uthus - gbnr 433/14 Hella indre

**Administrativt vedtak:** Saknr: 1224/20  
**Tiltakshavar:** Marit Anne Bysveen  
**Ansvarleg søkjar:** Arkitekt Mette Kyed Thorson  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

### VEDTAK

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF (landbruk/natur/friluffliv) for bruksendring av eldre våningshus med bygningsnummer 176 138 777 til uthus.**

**Når dispensasjonen vert avslått vert også søknaden om løyve til bruksendring avslått.**

**Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.**

### Tiltak

Det er søkt om endring av rammeløyve til oppføring av nytt våningshus på gbnr 433/14 gitt i vedtak datert 08.06.2016. Rammeløyvet vart gitt på vilkår av at eksisterande våningshus skulle rivast før nytt våningshus vart teke i bruk. Det eldre våningshuset har bygningsnummer 176 138 777.

Det er søkt om bruksendring av det gamle huset frå våningshus til uthus/bod, og tidspunkt for riving av bustaden i påvente av at søknaden om bruksendring vert behandla.

Det er gitt løyve til endring av tidspunkt for riving av det gamle huset til før ferdigattest kan gjevast i vedtak datert 31.08.2020, og det er gitt mellombels bruksløyve for nytt våningshus i vedtak med same dato.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF (landbruk/natur/friluft).

Det vert elles vist til søknad mottatt 02.06.2020 og supplerande dokumentasjon mottatt 02.10.2020..

### Kart og bilete



### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål og eksisterande spreidd busetnad. Tiltaket er ikkje i samsvar med arealføremålet og krev dispensasjon.

### Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

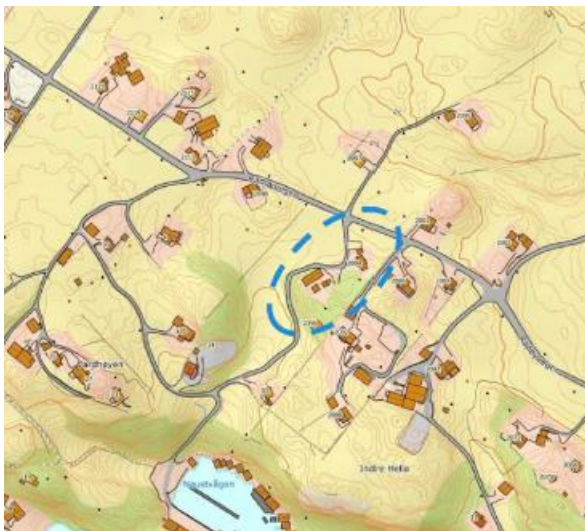
«Ved bruksendring av det opprinnelige våningshus til uthus for en enebolig, vil det ikke lenger være to våningshus på gardsbruket,- men ved etablering av uthus/bod er tiltaket ikke lenger i samsvar med plangrunnlagets LNF-formål så lenge bruket ikke er i drift. Det søkes derfor om dispensasjon fra LNFformål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

### Uttale frå anna styresmakt

Søknaden om dispensasjon har vore send på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune, Alver kommune ved landbruksavdelinga og avdeling for plan og analyse.

Plan og analyse har gitt uttale i skriv datert 07.09.2020. Dei skriv:

«Omsynet bak arealføremålet LNF er å ivareta jordvern for landbruket og vern av natur og friluftsområde. I denne saka gjeld dette særleg for landbruksomsyn. Så lenge landbruksmynde godkjenner at ei slik endring er i samsvar med naudsynt drift på garden kan ein ikkje sjå anna enn at omsynet til plan er godt ivareteke.

#### Tilråding

Plan og analyse rår på bakgrunn av ovannemnde at bruksendring av gammalt våningshus til uthus kan finna stad såframt landbruksmynde kan godta det i staden for riving og at vegmynde er samd i dette. (byggjegrense langs fylkesveg 50m , ved bruksendring ?)»

Landbruksavdelinga har gitt uttale i skriv datert 09.09.2020. Dei skriv:

«Det er søkt om bruksendring av gammalt våningshus til anna landbruksbygg i samband med at det er bygd nytt våningshus på bruket. I handsaming etter jordlova i 2014 vart sett som vilkår at det gamle huset skulle rivast. Tilstanden til det gamle huset er godt dokumentert, og det er ikkje brukande til bustadhus. Søkjarane peikar på at det gamle huset kan ha funksjon som lager og at det har ein kulturhistorisk verdi.

Landbruksavdelinga deler søkjar sin oppfatning om at det er trong for lager m.m. på eit gardsbruk, men har vanskeleg for å sjå at dette krev dispensasjon frå landbruksføremålet at det vert bruksendra. Det gamle huset er utan tvil eit landbruksbygg, sjølv om garden ikkje er i sjølvstendig drift. Jordlova set krav om at for å få løyve til nye bygg må det vera behovet drifta har som vert lagt i grunn, men for dei bygga som allereie er der vert det ikkje tilsvarende vurdering. Jordlova sitt formål omfattar omsynet til kulturlandskap inkludert bygningar, og det er viktig å ta vare på kulturhistoriske bygningar og gamle tunmiljø.

Kriterier som må være oppfylt for at tiltaket skal inngå i LNFR-formålet:

– Tiltaket er knyttet til produksjon på garden eller det behovet garden har for varer og tjenester, eller det er nødvendig i forbindelse med annen næringsvirksomhet knyttet til jordbruk, skogbruk, reindrift, yrkesfiske eller lignende.

Så lenge søkjar kan sannsynleggjera at bygningen er naudsynt for å ta vare på garden meiner eg det er i tråd med landbruksformålet. Det kan til dømes vera lager for verktøy, motorsag og andre mindre reiskaper som trengs i vedlikehald og stell av jord, skog og bygningar. Er bruken tiltenkt noko heilt anna enn det som har med landbruk å gjera vil det krevja dispensasjon.

Bruket har fått eit godt og tenleg våningshus, og det er difor ikkje trong for at det gamle huset har denne funksjonen. Det gamle huset kan nyttast til lager m.m. og har ein kulturhistorisk verdi. Landbruksavdelinga vil rå til at at det gamle huset vert bruksendra til anna landbruksbygg.»

Vestland fylkeskommune har gitt uttale i skriv datert 08.09.2020. Dei skriv:

«Tiltaket som er søkt om ligg tett opp i fylkesveg 5484, som har ei fartsgrense på 50 km/t og ÅDT (årsdøgntrafikk) er 1500. Vegstrekninga er klassifisert til haldningsklasse 3, mindre streng, jf.

Rammeplan for avkøyrslar (2017-2020). Det er her då ei byggegrense på 30 meter frå vegmidte.

Vestland fylkeskommune avdeling infrastruktur og veg har ingen merknader til om det vert gjeve dispensasjon til å gjere tidlegare våningshus om til bod/lager/uthus.

Dersom det vert gjeve dispensasjon til bruksendring av kommunen, må det søkast om dispensasjon frå bryggegrense frå fylkesveg hos Vestland fylkeskommune. Skjema for dette finn de på Statens vegvesen si heimeside [www.vegvesen.no/skjema](http://www.vegvesen.no/skjema) under overskrifta Avkjørsel og byggegrenser.»

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre merknad frå eigar av gbnr. 433/80 ved brev av 18.05.2020. Merknaden omhandlar i hovudsak forholdet til eigar av gbnr 433/80 sin vegrett over eigedomen fram til sin fritidseigedom og personleg forhold mellom naboar.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 27.05.2020.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 04.05.2020. Tiltaket er plassert i strid med byggegrensa langs fylkesveg 5484.

### **Vatn og avløp (VA)**

Ikkje relevant

### **Tilkomst, avkøyrslar og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg.

### **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 medføra.

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 er det berre høve til å føra opp nødvendige bygningar og anlegg knytt til stadbunden primærnæring. Nye bygg skal plasserast i tilknytning til driftssenteret og verta ein del av den eksisterande tunskipnaden.

Oppføring av ny bustad knytt til landbruket kan berre tillatast når det vert dokumentert at det er nødvendig på grunn av tradisjonell landbruksdrift på garden. Rammeløyvet til oppføring av ny bustad på eigedomen vart på derfor gitt på vilkår av at eksisterande bustad vart riven. Dette var også i samsvar med søknaden om rammeløyve der det vart gjort greie for at eksisterande bustad skulle rivast. Det vart sett vilkår i løyvet om at bustaden måtte vera riven før det vart gitt mellombels bruksløyve for ny bustad. Tidspunktet for riving vart i endringsvedtak datert 31.08.2020 sett til tidspunkt for ferdigattest.

Eit uthus er ein frittliggande bygning for oppbevaring av utstyr og liknande. Bygningen kan ikkje brukast til å bu i eller ha rom for varig opphald som stove, kjøkken, soverom eller bad.

Når det no vert søkt om å behalda det eldre våningshuset vil grunnlaget for byggeløyvet som er gitt for den nye bustaden falla vekk. Dersom det gamle våningshuset reelt sett vert omgjort til eit uthus vil dei faktiske forhold endra seg og grunnlaget for ny bustad bestå. Men vi kan vanskeleg sjå at det lar seg gjera å endra våningshuset til eit uthus. Bygget framstår som eit bustadhus både ute og inne, og kan vanskelig framstå som noko anna. Bygget må etter vår vurdering endrast vesentleg for å kunne vurderast som eit uthus. Vi kan ikkje sjå at det kan la seg gjera utan vesentleg endring, riving og ombygging.

Ved bruksendring slik det er søkt om vil det etter vår vurdering verta lagt til rette for to våningshus på garden. For at kommunen skal kunne gje dispensasjon er det derfor vesentlig at bygget reelt er og framstår som et uthus og ikkje kan tilbakeførast til våningshus med enkle grep.

Kommunen har fleire liknande saker der ein ønskjer å føra opp nytt bustadhus og bruksendra det gamle huset til anneks eller uthus. Dette er ei utvikling som kommunen ikkje ønskjer og som etter vår vurdering vil gje ein uheldig presedensverknad som på sikt vil setja omsynet til LNF-føremålet vesentleg til side. I dette tilfellet er vilkåret som er sett om riving i rammeløyve også i tråd med søknad.

Når omsynet bak arealføremålet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere fordelar og ulemper ved tiltaket. Søknaden om dispensasjon vert avslått.

### **Nabomerknad**

Alver kommune vurderer at nabomerknaden omhandlar privatrettslege forhold som kommunen ikkje skal ta stilling til, jf. pbl § 21-6.

## Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

## Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspiktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspiktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarlast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggtknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

## Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

## Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/1360**

## 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.

#### **Bortfall av løyve**

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

#### **Avfall**

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

#### **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.

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

#### **Vedlegg:**

D1 Situasjonsplan  
E1 Plan, snitt og fasader - Gl. våningshus

#### **Kopi til:**

|                    |                  |      |        |
|--------------------|------------------|------|--------|
| Linda Hella        | Bønnesskogen 191 | 5154 | BØNES  |
| Marit Anne Bysveen | Hellevar den 24  | 5936 | MANGER |
| Øivind Eikefet     | Hellevar den 24  | 5936 | MANGER |

#### **Mottakarar:**

|                             |           |      |        |
|-----------------------------|-----------|------|--------|
| Arkitekt Mette Kyed Thorson | Kvalen 16 | 5955 | LINDÅS |
|-----------------------------|-----------|------|--------|