

Alver kommune
Postboks 4
5906 Frekhaug

Att.: Anne Lise Molvik

SAK 20/1360 – 20/72184

Lindås 15.12.2020
Mkt/1415

Klage på avslag på søknad om dispensasjon fra LNF formål – gbnr 433/14, Hella Indre.

Innledning:

Det er med undring at vi erfarer at byggesak gir avslag på søknad om dispensasjon fra LNF formål for eldre våningshus, når både Landbruks- og planavdelingene i kommunen gir udelt positive uttalelser. Fylkeskommunen støtter seg til Landbruksavdelingens uttale og Fylkesmannen ikke har benyttet muligheten for å komme med uttale.

Det er også med undring vi registrerer at saksbehandler ikke har begrunnet sitt krav om ettersendelse av tilleggsopplysninger i form av interiørfoto av rommene i det gamle våningshus som det er søkt om bruksendring for. Vi oppfattet kravet om foto som gående vel nær privatlivet, og ba om begrunnelse både på epost og i vedlegg da bildene ble avlevert på Alver Kommune sin Innbyggerservice.

Grunnlag:

Saksbehandlingen for å få byggetillatelse tok lang tid. Tiltakshaver ønsket å komme til en løsning og aksepterte betingelsene ved at det i referatet fra forhåndskonferansen står at det eksisterende våningshus «kan bruksendras til noko anna enn bebueelse». Dette ble muntlig formidlet, at dersom søknad ble sent om dette, ville det være kun en formalitet på administrativt nivå å gi slik bruksendring.

Drift av bruket:

Bruket har verken drive eller boplikt, men gården omfatter et areal på ca. 60 mål med blant annet 8 mål produktiv skog. Det er behov for oppbevaring av redskaper/utstyr for vedlikehold av arealet. Det eldre våningshuset står på en fjelloverflate som ikke er mulig å anvende til dyrket jord, det opptar altså ikke et område som kan oppdyrkes eller gjendyrkes.

Tiltakshaver har respekt for jordvernloven og har utvidet det dyrkbare arealet ved drenering, grøfting og utjevning av overflater. Bruksendringen av det eldre våningshuset nedbygger ikke dyrkbar mark, men legger heller til rette for å ta vare på den. Det bør derfor ikke være nødvendig å søke om dispensasjon fra LNF område, sådan som Landbruksavdelingen også konkluderer i sin uttale:

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.

Tiltakshaver ønsker å drive med grønnsaksdyrking til eget bruk og har drevet med dette på tidligere bosted de siste 30 år. Veggene i kjelleren i det eldre huset består av naturstein fuget med betong og egner seg godt til oppbevaring av grønnsaker da der er kjølig hele året. Fjerning av huset vil ta bort grunnlaget for slik aktivitet da det ikke kan forsvares å investere i et tilsvarende kjølerom.

Avfall/gjenbruk:

Ved at kommunen pålegger å rive det eksisterende eldre våningshuset i stedet for å åpne for en bruksendring, skaper de avfall ut av noe som er fullt brukbart som uthus/bod. Det strider imot prinsippene for å ta vare på miljøet og utnytte det som har videre potensiale for gjenbruk. I tillegg fjerner man en del kulturhistorie som dokumenterer hvordan gårdene så ut i eldre tid. Det er påvist at huset ble utvidet i 1926 og at det er bygget/plassert etter at klyngetunet på Hella Indre ble oppløst ved utskiftningen i 1892.

Tilstand på hus:

Det eldre våningshuset er både lite og i dårlig stand. Det er uisolert, uten vann og avløp, og strøm er frakoblet grunnet tilstand i huset. Det er både fukt og midd i konstruksjonene.

Byggesak mistenkeliggjør tiltakshaver sine intensjoner når de skriver at fordi huset likner på et våningshus så vil en bruksendring legge til rette for å ha to våningshus på bruket.

Det er en omgåelse med sannheten at det eldre våningshus «med enkle grep» kan omgjøres til en brukbar bolig. Ingen som vil bevare sin helse kan overnatte i bygget, uten at det i så fall måtte total renoveres først. Da ville løsningen heller bli å rive og bygge nytt.

Kommunen nevner at de har flere liknende saker hvor man ønsker at føre opp nytt bustadhus og bruksendre det gamle til anneks. Da må det være grunn til å anse at de små og gamle våningshus ikke fungerer som boliger etter dagens standard, hvilket undergraver antydningen av at tiltakshaver kan ha til hensikt å benytte huset som bolig nr. 2.

I Plan og bygningslovens § 19-2 står det følgende:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Konklusjon:

Hensynet til LNF område blir ikke tilsidesatt i denne saken, tvert imot så tar man vare på både jorden og kulturhistoriske bygninger og gamle tunmiljø ved å la det gamle våningshuset bestå. Det er i tillegg fordeler ved å gjenbruke et bygg og unngå å produsere unødig avfall. Landbruksavdelingen sin uttale bekrefter dette.

Denne saken virker nå mer som en prinsippsak for byggesaksavdelingen enn en sak hvor det er gjort en saklig vurdering ut fra uttalene fra kommunens eget fagmiljø på Landbruk- og Planavdelingene.

Vi klager herved på avslaget.

Vennlig hilsen



Mette Kyed Thorson
Sivilarkitekt MNAL / Ansvarlig søker

Kopi Marit Anne Bysveen og Øivind Eikefet, Hellevarde 24, 5936 Manger