



Delta Bolig Prosjektering AS  
Kurt Terje Sjursen  
Grøvlesvingen 29  
5108 HORDVIK

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 20/19326 - 21/11949

Saksbehandlar:  
Larissa Dahl  
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:  
22.02.2021

## Rammeløyve på vilkår til riving av driftsbygning - gbnr 1/12 Flatøy

**Administrativt vedtak:** Saknr: 249/21  
**Tiltakshavar:** Hilda Pauline Austegard  
**Ansvarleg søkjar:** Delta Bolig Prosjektering AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

### VEDTAK

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for riving av driftsbygg på følgjande vilkår:**

1. Riving kan gjennomførast etter søknad og løyve til igangsetting.
2. Tiltaket som skal rivast er vist i situasjonsplan, datert 22.12.20 motteke 23.12.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
3. Det skal liggje føre avfallsplan for tiltaket.

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

1. Sluttrapport for avfallsplan skal sendast inn med kvitteringar for innlevert avfall.

### Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av driftsbygg med bygd areal (BYA) ca. 150 m<sup>2</sup>.  
Utnyttingsgrad er opplyst til 0,47 % BYA. Søkjar opplyser følgjande:

Bakgrunn for søknad om riving er at låven i ikke er i bruk. Flere stormer har også påført bygningen skader og siden den ikke er i bruk ønsker tiltakshaver å få denne revet. (Se bilder lenger nede.) Deler av konstruksjoner har soppskader etter lekkasjer som har pågått overtid. Bygningen bærer preg av manglende vedlikehold over tid og det vil være kostbart og sette låven i en stand som gjør at den kan benyttes. Dette har sammenheng med at tiltakshaver ikke har hatt midler for å betale for å vedlikeholde en bygning som ikke lenger er i bruk. Låven er en del av gården Austgarden og er ikke i bruk i gårdsdrift.

Det vert elles vist til søknad motteken 23.12.20.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 23.12.20 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Flatøy sør aust med plannr 125619971015 er definert som jordbrukføremål .

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn uttale frå Landbruksavdelinga og Kulturavdelinga i Alver kommune. Statsforvaltaren og fylkeskommunen har ikkje kome med uttale innanfor fristen.

Landbruksavdelinga kjem med følgjande uttale 05.02.21:

Saka gjeld søknad om rammeløyve for riving av eldre driftsbygg på gbnr 1/12 på Flatøy. Bygget er oppført rundt 1900 og er difor SEFRAK-registrert.

Det er ikkje noko heimel i landbrukslovverket som kan nekta riving av landbruksbygg. GBNR 1/12 er ein skogeigedom utan jordbruksareal og difor er trong for driftsbygning liten. Bygningen er eit flott kulturbygg, men i høve til dagens landbruksproduksjon er den ikkje tidsmessig og vanskeleg å byggaom pga konstruksjonen. Me har forståing for at det vil vera eit stort økonomisk løft å setja den i stand.

Bygget grensar opp til regulert byggeområde og ligg i pressområde.

Landbruksavdelinga skulle ynskja at slike bygg vart tatt vare på pga kulturverdien . Og at dei kunne bli brukt til fornøttig føremål, men som tidlegare nemnd har ein ingen høve til å stoppa riving.

Kulturavdelinga i Alver kommune har vurdert kulturverdien på bygget og har kome med følgjande uttale 21.01.21:

Underteikna har saman med Arild Sætre frå Kulturverntenesta i Nordhordland sett gjennom sefrak-registreringa og anna dokumentasjon som ligg føre. Vår vurdering er at kulturminneverdien til bygget ikkje er særskilt høg, og me har difor ingen merknader til at bygget vert rive.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er ikkje nabovarsla.

Administrasjon kan ikkje sjå at tiltaket kan råka andre sine interesser i denne saka og vurderer at nabovarsel er ikkje naudsynt her.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 22.12.20.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 3,4 meter til privat veg.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg kommunal veg er opplyst å vere ca. 30 meter.

### **Vatn og avløp (VA)**

Det er ikkje opplyst om bygget vart kopla til vatn og avlaup. Dette skal opplysast i søknad om igangsetjing.

### **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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Bakgrunn for søknad om riving er at låven i ikke er i bruk. Flere stormer har også påført bygningen skader og siden den ikke er i bruk ønsker tiltakshaver å få denne revet. (Se bilder lenger nede.) Deler av konstruksjoner har soppskader etter lekkasjer som har pågått overtid. Bygningen bærer preg av manglende vedlikehold over tid og det vil være kostbart og sette låven i en stand som gjør at den kan benyttes. Dette har sammenheng med at tiltakshaver ikke har hatt midler for å betale for å vedlikeholde en bygning som ikke lenger er i bruk. Låven er en del av gården Austgarden og er ikke i bruk i gårdsdrift.

Låven er oppført rundt 1900 og er derfor registrert i Sefrak registeret.

**Utklipp fra riksantikvaren.no:**

**„ Meldeplikt ved endringer for bygninger eldre enn 1850**

*Bygningane i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikkje tillagt spesielle restriksjonar.*

*Registreringa fungerer meir som eit varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygninga.*

*For meldepliktige bygningar (bygningar som er eldre enn 1850), er det lovfesta i §25 i Kulturminnelova at ei vurdering av verneverdien MÅ gjerast før søknad om endring eller rivning kan bli godkjent.»*

Slik vi vurderer er det i dette tilfelle Alver kommune som skal avgjøre verneverdien til denne bygningen.

### **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.

### **Avfallsplan**

Tiltaket har krav til avfallsplan.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

## VURDERING

### Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

### 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 Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig 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 nabovarslast 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.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggteknisk 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 skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommune 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.

## Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/19326

### 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.

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

### 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

Larissa Dahl  
Rådgjevar

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

### Vedlegg:

3\_KART\_Situasjonsplan\_D-1 situasjonsplan målsatt.pdf

4\_TEGN\_TegningEksisterendeFasade\_Fasader (2).pdf

### Kopi til:

Hilda Pauline Austegard	Flatøyvegen 154	5918	FREKHAUG
-------------------------	--------------------	------	----------

### Mottakarar:

Delta Bolig Prosjektering AS	Grøvlesvingen 29	5108	HORDVIK
------------------------------	---------------------	------	---------