



Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/3088 - 21/45507

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

Dato:  
24.06.2021

## **Byggesak GBNR 99/4 Våge- rammeløyve med dispensasjon for oppføring av nytt våningshus, garasje med kårbudel og sauehus, riving av våningshus og driftsbygg**

Vedlagt følger vedtak.

*Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan påklagast, jf. Forvaltningsloven (fvl) § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen vedtaket vart mottatt, jf. fvl § 29 1.ledd. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til det forvaltningsorgan som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar ein ynskjer, jf. fvl § 32. Klagen skal grunngjevast.*

Med helsing  
Larissa Dahl  
Rådgjevar

*Dokumentet er signert elektronisk.*



**Arkiv:** <arkivID><jpID> GBNR-99/4, FA-L42  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 07.06.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
109/21	Utval for areal, plan og miljø	23.06.2021

**Byggesak GBNR 99/4 Våge- rammeløyve med dispensasjon for oppføring av nytt våningshus, garasje med kårbudel og sauehus, riving av våningshus og driftsbygg  
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå planføremål LNF-område(landbruk, natur og friluftsområde) i arealdelen til kommunedelplanen for oppføring av nytt våningshus, garasje med kårbudelen og sauehus på gbnr 99/4 Våge på følgjande vilkår:

1. Det stillast krav om at areal som ikkje er naudsynt for bygging av veg (topp dekke) og til bygg vert tilbakeført til markslaget (AR-5) det var før inngrepet.
2. Det stillast krav om at eksisterande våningshus skal rivast før ferdigattest for nytt våningshus kan gjevast.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for riving av våningshus og driftsbygg og oppføring av våningshus, garasje med kårbudelen og sauehus på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.08.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til privat vassverk/borehol. Tiltakshavar skal sørge for at kvalitet for vatn er tilfredsstillande.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 20/14943 vedtak av 14.09.20, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg fylkesveg 57 via privat veg på gbnr 99/1 og 99/4. Utvida bruk av avkøyrsløse er godkjent i samsvar med løyve frå vegstyresmakta fylkeskommune datert 08.06.21. Vegtilkomst er godkjent som landbruksveg i sak 20/7651 den 18.06.20.

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

1. Dokumentasjon på ferdig utført riving av våningshus.
2. Dokumentasjon på at areal som ikkje er naudsynt for bygging vert tilbakeført til markslaget (AR-5).
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for utsleppsanlegget.
4. Det skal innsendast kopi av avfallsrapport for både riving og nybygg.
5. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

### **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.

### **Utval for areal, plan og miljø 23.06.2021:**

#### **Handsaming:**

#### **Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:**

Saka vert utsatt i påvente av synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

#### **APM- 109/21 Vedtak:**

Saka vert utsatt i påvente av synfaring

#### **Politisk handsaming**

Saka skal til innstilling i Utval for areal, plan og miljø.

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

Dersom utalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune til klagevurdering.

#### **Saksopplysningar**

Eigedom: 99/4 Våge Vågseide

Adresse: Lindåsvegen 2086 5955 Lindås

Tiltakshavar/eigar: Judith Eikevik

Ansvarleg søkjar: Link Arkitektur AS

#### **Saka gjeld**

Saka gjeld søknad om riving av våningshus og driftsbygg med bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 143,3 m<sup>2</sup> og oppføring av våningshus, garasje med kårbudelen og sauehus med samla bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca.412,9 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 450,7 m<sup>2</sup> eksklusiv parkeringsareal.

Bruksareal (BRA) på våningshus og garasje med kårbudelen er ca. 321,7 m<sup>2</sup>.

Utnyttingsgrad eksklusiv parkeringsareal er opplyst til 19,12 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløp, intern veg og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremål i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden.

Det vert elles vist til søknad motteken 06.04.21.

### **Historikk i saka**

Det vart gjeve dispensasjon med rammeløyve for oppføring av nytt våningshus, kårbustad og veganlegg på gbnr 99/4 i vedtak datert 23.11.16.

Det kom klage på vedtaket frå eigar av gbnr 99/1. Partane var fram til april 2017 i dialog utan å komme til semje om atkomstvegen tilhøyrande vegretten. Plan og miljøutval i Lindås kommune tok klagen delvis til følgje i vedtak av 28.06.17.

Tiltakshavar på gbnr 99/4 har klaga på PMU-vedtak av 28.06.17. Fylkesmannen har oppheva PMU-vedtak av 28.06.17 pga. mangelfull grunngjeving og ba om å handsame saka på nytt.

I ny handsaming vart det gjeve avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve den 26.10.18 i sak 18/22871. Grunngjeving i avslaget gikk hovudsakleg på manglande vegrett over gbnr 99/1.

Tiltakshavar av gbnr 99/4 har klaga på avslaget, men vedtaket vart oppretthalda i PMU den 22.01.19 i sak 007/19. Klage gikk til endeleg avgjerd hos Fylkesmannen, kommune sin vedtak vart stadfesta av Fylkesmannen den 15.02.19.

Kommune har gjeve stopppordre på tiltak knytte vedlikehald av eksisterande våningshus, graving og opprusting av tilkomstveg på gbnr 99/1 den 22.10.18 i sak 16/1342. Vedtaket om stopppordre vart oppheva den 19.12.2018.

Tiltakshavar har jobba med vegløyisinga etter avslaget og fikk godkjent ny vegtrase i semje med eigar av gbnr 99/1 av landbruksavdelinga i sak 20/7651 den 18.06.20.

Det skal takast stode til ny søknad om dispensasjon og rammeløyve for riving av våningshus og driftsbygg og oppføring av våningshus, garasje med kårbudelen og sauehus i denne saka. Vegtilkomst er avklart og handsama i landbrukssak den 18.06.20.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden er definert som LNF- føremål.

I området er det i utgangspunktet ikkje tillate å føre opp bygg som ikkje er naudsynt i samband med stadbunden næring.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremål i kommunedelplanen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Eiendommen er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF) i kommuneplanens arealdel. Kommunen krever dispensasjon fra arealbruksformålet i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

Vi fastholder vår primære vurdering av at tiltaket er i tråd med LNF-formålet. For å ivareta fremdriften i prosessen søkes det herved subsidiært om dispensasjon fra arealformålet. Vi gjør gjeldende at vilkårene for dispensasjon uansett er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

#### **HENSYNENE BAK LNF-FORMÅLET BLIR IKKE «VESENTLIG TILSIDESATT»**

Første vilkår for dispensasjon er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

LNF-formålet skal sikre at dyrket mark, skog og annen utmark skal kunne benyttes eller sikres til landbruksproduksjon, og at allmennheten skal kunne benytte området til rekreasjon i kraft av allemannsretten.

Etter vårt syn blir disse hensynene *fremmet* ved en innvilgelse av den omsøkte dispensasjon.

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.

Gnr. 99 bnr. 4 er en stor landbrukseiendom på 760 813,9 m<sup>2</sup>. Av dette utgjør ca. 25,5 eksisterende innmark. Som en følge av at gården ikke har vært i drift på 50 år, er størsteparten

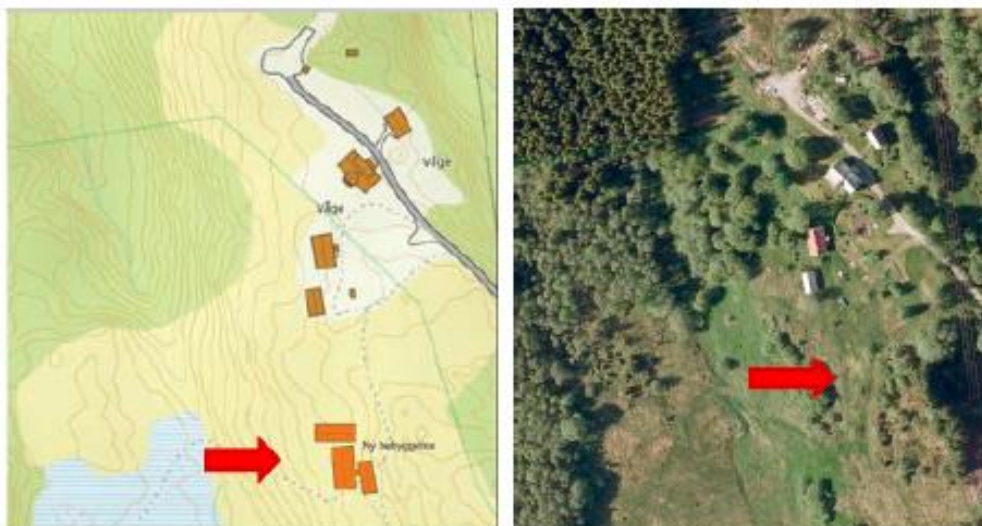
av innmarken nedgrodd, men den er dyrkbar. Bebyggelsen inkl. sauehus og garasje som omsøkes utgjør 412,9 m<sup>2</sup>.

Det er store behov for modernisering av eiendom og bebyggelse dersom man skal kunne sikre fremtidig drift av eiendommen. Eksisterende våningshus er ikke lenger beboelig.

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. Å tillate oppføring av nytt bolighus/våningshus på eiendommen er nødvendig for at gården igjen skal kunne tas i bruk.

En innvilgelse av dispensasjonen vil m.a.o. medføre at man igjen kan benytte arealressursene på eiendommen til landbruksformål, og forhindrer at gården gror igjen til utmark.

I kart og flyfoto under, er omtrentlig plassering til omsøkte bolig vist med rød pil.





Som det fremgår av disse utsnittene, er tiltaket plassert så langt opp imot eiendomsgrensen som mulig, uten at huset plasseres sjenerende nært opp imot nabohusene på gnr. 99, bnr. 1.

Arkitekt har arbeidet for å sikre en hensiktsmessig plassering av huset i kulturlandskapet, samt at nyttbar landbruksjord ikke skal gå til spille.

Det fremheves at landbruksmyndighetene innvilget Eikeviks søknad om konsesjon, ifm. kjøp av gården. Landbruksmyndighetene tillot at «*ny eigar skjøttar og driv skogen slik han har planar om*». Det er nå søkt om fornyet konsesjon, denne er under behandling.

For å oppsummere vil tiltakshaver nå oppgradere landbrukseiendommen, slik at denne igjen kan tas i bruk til skog- og landbruksdrift. Dette fremmer hensynene bak LNF-formålet.

Vi gjør etter dette gjeldende at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

#### **FORDELENE MED DISPENSASJON OVERSTIGER ULEMPENE**

Neste vilkår for dispensasjon er at fordelene ved å innvilge dispensasjon vil være «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering», jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Tomt og eksisterende bebyggelse er som sagt ikke vedlikeholdt i tilstrekkelig grad til at man kan drive gårdsdrift på tomten pr i dag. Fordelen med dispensasjon er at tiltakshaver vil sette gården i stand til videre drift, og sikre at den ikke blir totalt gjengrodd og uegnet til landbruksdrift.

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».

Bygningene som omsøkes nå er utvilsomt nødvendig av hensyn til driften av gården, og vår primære anførsel er derfor at tiltaket er i tråd med LNF- formålet. Regjeringen har uttalt at de ønsker å legge bedre til rette for landbruksbasert næringsutvikling, og i denne saken vil en dispensasjon fremme statlige målsetninger, noe som vurderes som en tungtveiende fordel.

Vi kan ikke se at det foreligger nevneverdige ulemper ved en innvilgelse av dispensasjonen. Bolighuset vil plasseres mot eiendommens grense, og erstatte eksisterende våningshus som er til nedfalls.

Vi gjør etter dette gjeldende at fordelene ved å innvilge dispensasjon vil være «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering», jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

#### **AVSLUTNING**

Med grunnlag i de ovenfor nevnte forhold anføres det at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt. Vi ber derfor kommunen om å innvilge dispensasjon for oppføring av eneboligen.

#### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn uttale frå Vestland fylkeskommune Kultur, idrett og inkludering avdelinga den 09.06.21:

Sakshistorikken er lang og kompleks. Når det gjeld seksjon for kulturarv sitt fagområde så har ein på bakgrunn av lausfunn frå ulike arkeologiske periodar tidlegare utført ei synfaring for å vurdere potensialet for funn i samband med vegtraseen. Kulturminnefagleg fråsegn blei gitt 30.04.2020 der ein konkluderte med at ein ikkje har kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne som kjem i konflikt med den omsøkte vegen. Like nord for den omsøkte vegen ligg eit arkeologisk minne med Askeladden id. 244087, men potensialet for funn av automatisk freda kulturminne vart likevel vurdert til å vere låg. Vi påpeikte følgjande:

*«Vi har difor ingen avgjerande merknader i saka, utover at ein under opparbeiding av feltet søker å unngå inngrep i/skade på kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m. (...) Elles gjer vi merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar blir avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Vestland fylkeskommune, og alt arbeid stansast til rette forvaltningsstyresmakt har vurdert funnet. Slik gransking vil verta utført mindre enn tre dagar etter at vi har fått melding om mogelege funn.»*

Vi vil igjen understreke denne meldeplikten. Elles er vi opptekne av at bygga som er omsøkte rive skal bli vurdert i ein lokal, kulturhistorisk samanheng. Vi ser ikkje at desse er av ein regional verdi, men ber om at Alver kommune si kulturavdeling blir involvert i saken og får kome med sine vurderingar. Då også når det gjeld kva ei oppføring av dei nye bygga vil ha å seie for kulturmiljøet på staden.

Det ligg føre **uttale frå Landbruksavdelinga**, datert 31.05.21:

Dette er ein eigedom med buplikt fordi den har meir enn 500 daa produktiv skog. Landbruksavdelinga har til handsaming søknad om konsesjon på denne eigedomen. Før me kan ta stilling til konsesjonssøknaden ynskjer me ei avklaring etter plan- og bygningslova om det vil verta gitt løyve til bygging av nytt våningshus. Dette er vesentleg for vurdering av vilkår om buplikt. Handsaming av konsesjonssøknad er stilt i bero til dette er avklart.

Sidan det er ein eigedom med buplikt vil me støtta at det vert gitt løyve til oppføring av nytt bustadshus og driftsbygning.

Dersom det vert sett vilkår om riving av det gamle våningshuset før ein får ferdigattest på det nye huset er det ikkje naudsynt med omdisponering etter @ 9 i jordlova sjølv om huset ikkje vert plassert på grunnane til det gamle. Uttrykket «jordbruksproduksjon» omfatter all planteproduksjon i jordbruk og hagebruk der jorda blir brukt som vekstmedium. Også oppføring av bygningar som er direkte knyttet til driften av eiendommen som driftsbygningar og våningshus er omfattet, mens oppføring av generasjonsbolig og kårbolig ikkje omfattes av begrepet og krevjer derfor samtykke til omdisponering. (Norsk lovkommentar note 50 av Veslemøy Gundersen Faafeng 26.03.2021.)

*Landbruksavdelinga meiner at våningshus er naudsynt for drifta og difor i tråd med LNF-føremålet.*

*Garasje med kårhus oppå vil etter landbruksavdelinga krevja dispensasjon då det ikkje er ei drift der i dag eller planlagt ei drift som generer trong for fleire bustadeiningar. Landbruksavdelinga har ikkje noko motforestilling til at det vert gitt dispensasjon.*

Det er lagt fram planar som sannsynleggjer at dei ynskjer å starta opp med sauehald, og sauefjøs vil då vera ein naudsynt bygning for landbruksdrifta. Dei kan sjølv stå ansvarleg for bygging av sauefjøs. Det vil vera vanskeleg å setja i gang noko sauedrift utan bygning då forskrift om velferd for småfe sett krav om at dyra skal ha tilgang til skjul. Landbruksavdelinga legg til grunn at sauefjøs er ei naudsynt førebuing til drift og difor i tråd med LNF-føremålet.

Vedlagt teikning som syner dei nye bygningane viser at det er teke omsyn til byggeskikken i området ved fargeval og materialbruk, og etter landbruksavdelinga sitt syn er bygningane fint plassert i landskapet.

Det er i nabomerknad komen fram påstandar om at om lag 6 daa jordbruksareal er grave av og sprengt ut. Landbruksavdelinga har ikkje kjennskap til om det er gitt noko løyve til dette. Å husholdera med jordbruksarealet og ikkje omdisponera meir enn høgst nødvendig er i tråd med nasjonal jordvempolitikk. Jord er i praksis ein ikkje fornybar ressurs og det bør difor stillast krav om at areal som ikkje er naudsynt for bygging vert tilbakeført til markslaget (AR-5) det var før inngrepet.

Me ber om kopi av vedtaket når saka er ferdig handsama fordi me då vil starta handsaming av konsesjonssaka.

## Uttale frå fylkeskommune Infrastruktur og veg, datert 08.06.20:

Vi viser til søknad om utvida bruk av avkøyrslø mottatt 26.11.2020. Vi viser og til brev frå Alver kommune datert 10.05.2021.

Vedtak

Med heimel i veglova § 40 og § 43 gir vi løyve til utvida bruk av avkøyrslø frå fylkesveg 57 til gnr. 99 bnr. 4 i Alver kommune.

Løyvet blir gitt i samsvar med *forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkøyrslø fra offentlig veg frå Vegdirektoratet 16.7.1964 og forskrift om retningslinjer for behandling av avkøyrsløssaker for riksveg frå Samferdselsdepartementet 26.2.1982.*

Vilkår for løyvet:

1. Løyvet gjeld nytt våningshus og kårbusad på gnr. 99 bnr. 4 i Alver kommune.
2. Eksisterande avkøyrslø til fv. 57 skal nyttast
3. Det må vere opparbeidd snuplass på eigen grunn, slik at det ikkje blir nødvendig å snu på offentlig veg.
4. Løyvet gjeld berre tilknytingspunktet til fylkesvegen. Søkar må sjølv avklare eigedomstilhøva og innhente dei nødvendige rettane som gjeld bruk og opparbeiding av avkøyrslø, frisktsoner og tilkomstveg. Desse rettane bør ein tinglyse.
5. Arbeidet med nytt våningshus og kårbusad må være starta opp innan tre - 3 - år etter at løyvet er gitt, om ikkje fell løyvet bort.

Eigaren eller brukaren av avkøyrslø har sjølv ansvaret for at krav til utforming av avkøyrslø til ei kvar tid er oppfylt, mellom anna krav til friskt (jf. veglova § 43). Dersom krava ikkje er oppfylte, kan Vestland fylkeskommune trekkje tilbake løyvet.

Bakgrunnen for vedtaket

Vestland fylkeskommune skal i vurderinga leggje vekt på framkomst og trafikktryggleik på vegen det er søkt om avkøyrslø frå.

Det er søkt om utvida bruk av avkøyrslø frå fv. 57 til gnr. 99 bnr. 4 i Alver kommune. Eigedomen det gjeld er ein eldre landbrukseigedom. Det er søkt om å rive eldre våningshus og driftsbygning, og oppføring av nytt våningshus, garasje med ei buening (kårbustad) og sauefjøs. Eigedomen har i dag køyrbar tilkomst og vi legg til grunn at det allereie føreligg godkjent avkøyring for ei buening.

Fylkesveg 57 har ei fartsgrense 80 km/t på staden. Årsdøgertrafikk er 4500 og strekninga er klassifisert til *Haldningsklasse 1* jf. Rammeplan (2021 - 2024).

Rammeplanen er retningsgjevande for kva haldning som skal leggast til grunn ved søknad om avkøyrslø. Rammeplanen legg til grunn ei svært streng haldning for nye avkøyrslø og utvida bruk av eksisterande. Den seier vidare at det kan opnast for utvida bruk i samband med stadbunden næring, utan at tiltaket vert avklart gjennom ein reguleringsplan. Søknaden gjeld tiltak på ein landbrukseigedom, som er bunde av areala. Det er under utarbeiding ein reguleringsplan for strekninga, som legg til rette for noko utbetring av avkøyrslø. Dette ligg fram i tid. Det er ikkje søkt om frådelling av areala. Søknaden kom inn før ny Rammeplan vart vedtatt. Vegvesenet har tidlegare uttalt seg negativt til at avkøyrslø skal nyttast til tømmeravkøyrslø, men ikkje til bustad. Søkar opplyser at det ikkje lenger er aktuelt å ta ut tømmer.

Etter ei samla vurdering godkjenner vi utvida bruk av avkøyrslø som omsøkt.

## Uttale frå kulturavdelinga i Alver kommune av 11.06.21:

Viser til førespurnad om å koma med uttale til søknad om rammeløyve og dispensasjon frå LNFR-føremål for riving av driftsbygg og våningshus og oppføring av nytt våningshus, garasje med buening (kårbustad) og driftshus (sauehus) på gbnr 99/4 Våge (Vågseide) i Alver kommune.

Våningshuset som er søkt rive er ei eldre lemstove med sannsynleg byggeår 1885. Denne type lemstover er typiske for vårt distrikt, og fanst på mest alle gardsbruk frå 1800-talet og framover. Framleis står mange slike lemstover att på gardane, men mange er fjerna, og av dei som står att er dei fleste mykje endra i form av t.d. heving av tak, store tilbygg, faseendingar og terrassar. Tapet av lemstover er stort, og det er semje innan kulturminneforvaltninga om at lemstover er har høg kulturminneverdi og at ein bør prøva å minimera tapet av desse.

Lemstova som er søkt rive er eit bygg med høg grad av autentisitet. Mykje av kledninga ser ut til å vera frå byggeår, takhøgden ser også ut til å vera opprinnleg og det er berre eit mindre tilbygg på den eine langsida. Dei fleste vindauge er bytta og taktekkinga er nyare. Arild Sætre frå Museumssenteet i Hordaland har vore på synfaring og finn at tømmeret i laftekassane truleg er frå byggeår. Det er såleis ikkje spor etter eldre bygningsdelar.

Kulturavdelinga sitt prinsipielle syn er at lemstover bør bevarast, ikkje minst når dei har såpass stor grad av autentisitet som denne. Me vil også peika på at det er uheldig om det vert stilt krav om riving av verneverdige lemstover i samband med evt byggeløyve for nytt våningshus.

## Vurdering av riving av våningshus:

Ansvarleg søker kjem med følgjande utgreiing i følgjebrev:

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.

Kulturavdelinga vil bevare eksisterande våningshus og peiker på stor grad av autentisitet, sjølv om bustad i seg sjølv ikkje har ein unik kulturhistorisk verdi, men at den som del av kulturmiljøet på Vågseidet har ein betydeleg verneverdi. Samstundes er det kostbart å setje lemstove i stand for å kunne nytte til bustad. Det er teknisk mulig å sette huset i stand, men dette vil vere svært ressurs og kostnadskrevjande om det skal tilfredstille byggtknisk føreskrift (TEK17).

Rådmannen kan ikkje sjå at våningshus bygd i ca. 1885 -1890 har noko vernestatus i

kommunedelplanen eller utifrå alderen på tiltaka. Tilstand til tiltaket som er omsøkt revet er særst dårleg ifølgje utgreiing frå søkjar og bilder frå 2016. Nå er stand forverret ifølgje søkjar.

Ansvarleg søkjar har kommentert uttale frå Kulturavdelinga I e-posten av 11.06.21:

*Ref. uttale fra Kulturavdelingen vedrørende eksisterende våningshus. Bildene som fulgte rammesøknaden ble tatt i 2016 og tilstanden på både våningshus og driftsbygg var på dette tidspunktet svært dårlig / falleferdig. På våningshuset er taket byttet sannsynligvis på 1960-tallet og det er benyttet eternittplater. I tillegg er kledningen skiftet på sydsiden og denne er av nyere dato (antatt 1970-tallet). Våningshuset har stått urørt siden bildene ble tatt i 2016 og tilstanden er derfor forverret ytterligere, hvor det blant annet lekker inn vann i både tak, vegger og gjennom vinduer.*

*Vi vet per dags dato ikke noe om laftekassens tilstand, men om denne vurderes som verneverdig og i brukbar forfatning, kan byggherre se seg villig til å demontere denne og donere den bort til Alver kommune.*

*Utover ovennevnte har verken undertegnede eller byggherre noe å tilføye til uttalen fra Kulturavdelingen.*

Rådmannen kan forstå at tiltakshavar vil få ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med tida og tilhøva når eigedommen har buplikt.

Rådmannen vil rå til rivinga av våningshus i denne saka då restaurering kan vere svært kostnadskrevjande og omfattande og bygningsmassar er farleg for opphald.

#### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknad frå eigar av gbnr. 99/1 ved brev av 05.02.21:

**MERKNADER TIL:** Gbnr 99/4 Våge - SOKNAD OM DISPENSASJON AV 22.01.21.

**Skrivet frå Harris er misvisande, stemmer ikkje med dei faktiske forholda på 99/4**

Faktum er at eigar fram til no systematisk har utradert 6 mål produktiv innmark, og omgjort dette til eit steinørken-platå utan forankring i natur eller kulturlandskap. Det har foregått og foregår framleis ei storstilt anleggsverksemd av eigar, utan relevant søknad, i dette LNF-området. Resultatet er at 6 av dei 25,5 måla produktiv innmark som Harris hevdar finst på 99/4, no er ulovleg vekke frå kartet. (Og dette for planlagt inngrep frå sauehus + 4 m brei landbruksvei tvers over innmarka, som begge vil redusere ytterlegare).

Harris beskriv inngrep frå omsøkt bebyggelse til 412,9 m<sup>2</sup>. Dette er kraftig villeiande når inngrep alt for søknad er på 6000 m<sup>2</sup>. Med tillegg av sauehus og vei vil søkjar si nedbygging av innmark i dette LNF-området dreie seg om kring 1/3 av den totale innmarka på 99/4.

Harris si beskriving er feil, den er misvisande/tilslorande/villeiande.

Nytt døme: «Arkitekt har arbeidet for å sikre en hensiktsmessig plassering av huset i kulturlandskapet, samt at nyttbar landbruksjord ikke skal gå til spille». Det kunne ikkje vore meir feil. Faktum er at *alt* kulturlandskap og *all* jord er tatt vekk over 6 mål der huset skal stå, og på dette 6 mål store steinplatået finst det ikkje ein millimeter rest av kulturlandskap.

Harris har utelatt faktiske forhold, og vesentlege opplysningar er misvisande i Harris sin søknad.

Søknaden er på den måten forleiande.

**LNF-FORMÅLET VESENTLEG SVEKKA AV EIGAR  
FARE FOR YTTERLEGARE SVEKKING VED DISPENSASJON**

Som forklart har søkjar til no svekka LNF-formålet vesentleg både for innmarka og kulturlandskapet (utan søknad eller løyve). Historikken i denne saka talar sterkt imot å gje dispensasjon. Ein dispensasjon har potensiale til dramatisk ytterlegare svekking. Når misleghaldet som har funne stad kunne skje sjølv utan relevante løyve, kan ein berre tenkje. Vi fryktar ei ny og ulovleg anleggsverksemd på 99/4, med nye katastrofale inngrep i innmark og kulturlandskap. Erfaring (bevisleg) i saka talar ikkje for at tiltakshavar vil begrense seg til løyve han får, erfaring viser at tiltakshavar utfører heilt andre tiltak enn dei han får løyve til.

**FORINGSHUS FOR SAU**

Eit foringshus er berettiga til stadbunden næring dersom ein skal drive med sau. Men her har vi ei oppriktig sterk frykt for terreng-inngrepa i samband med tiltaket, i tillegg til bekymring for at bygget i seg sjølv kan bli noko anna enn det det er søkt som. Vi meiner at det pr idag vert feil å gje

dispensasjon til foringshus for sau så lenge her berre eksisterer *tanke* om sauedrift og ingen konsesjon. Dispensasjon til foringshus for sau må difor kome *i etterkant av konsesjonen*, for å sikre at det verkeleg er eit foringshus som vert bygd.

**RIVING AV GAMALT VÅNINGSHUS / OPPFORING AV NYTT**

Vi ser det naturleg at 99/4 får dispensasjon til riving av det gamle våningshuset i samband med bygging av eit nytt, vi har ingen merknader til dette. I tråd med fylket sine tidlegare anføringar til kommunen vert det då viktig å ivareta og tilbakeføre den vesle restinnmarka/restkulturlandskapet i gamletunet.

**KÅRBOLIG IKKJE NAUDSYNT FOR DRIFT AV 99/4**

Ifølge myndighetene kan kårbolig kun forsvarast «dvis bygningen er nødvendig av hensyn til driften av gården». I dette tilfellet er ikkje det driftsmessige behovet tilstades. Det er ikkje økonomisk grunnlag for 2 bustader til å drive stadbunden næring på 99/4. Pr idag eksisterer det heller ingen konsesjon på bruket, berre *tanke* om sauedrift. Ein bustad nr 2 vil også medføre fare for seinare frådeling, noko som ikkje er ønskeleg etter LNF-formålet. Verdi-auken i samband med bustad nr. 2 vil i tillegg gjere at eigarskifte knytt opp mot stadbunden næring i praksis vert umuleg. Også dette strir mot LNF-formålet og statleg politikk. Vi går av desse grunnar imot at det vert gitt dispensasjonsløyve til kårbolig på 99/4.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 06.04.21:

#### 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. Siden den gang og frem til dagens dato har nabo utarbeidet 12 klager stilet til henholdsvis Byggesaksavdelingen, Landbrukskontoret og Vestland Fylkeskommune. I tillegg er tiltakshaver anmeldt til politiet tre ganger hvorav samtlige saker er henlagt.

Situasjonen og forholdet med nabo oppleves som trakasserende, fortvilende og svært belastende for tiltakshaver. Tiltakshaver har de siste årene lagt ned vesentlige ressurser hos både arkitekt, advokat og veiprojekterende 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.

#### Vurdering av merknad:

Administrasjonen vurderer at mye i merknaden går på allereie avklarte forhold knytte vegutføring på gbnr 99/1. Saka har lang og kompleks historikken. Tilsyn avd. i Lindås kommune har vore på synfaring i sak 21/2619 og har konkludert at inngrep knytte vegutføring var i tråd med løyve om landbruksveg datert 18.06.20. Vegtrase er tinglyst og godkjent som landbruksveg av Landbruksavdelinga.

Landbruksavdelinga har uttalt seg 31.05.21 at både kårbustad og nytt sauehus-driftsbygg er naudsynt for drift på gbnr 99/4 og administrasjonen er samd med fagmynde. Landbruksavdelinga skal handsama søknad om konsesjon når dispensasjon er gjeve.

Kommunen tok delvis merknaden til følge med å sette vilkår i dispensasjon og rammeløyve om at:

1. Areal som ikkje er naudsynt for bygging av veg (topp dekke) og til bygg vert tilbakeført til markslaget (AR-5).

2. Eksisterande våningshus skal rivast før ferdigattest for nytt våningshus kan gjevast.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan, datert 18.08.20.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 27,8 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg fylkesveg 57 er opplyst å vere 170 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 08.06.21 gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløye frå offentleg fylkesveg.

Det er søkt om topp golv våningshus på kote ca. + 41,9 m.o.h. og variert mønehøgde for fleire bygningskropp på våningshus på kote ca. + 47,1, +47,79, +46,99 med gjennomsnittleg mønehøgde på bustad på 5,4 meter. Det er søkt om sauehus med mønehøgde på kote + 41,013 og topp golv på kote ca. + 35,5 m.o.h.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til privat vassverk -borehol- og privat avlaup.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløye i sak 20/14943 vedtak datert 14.09.20. Utsleppsløye gjeld minireinseanlegg med tett røyr til heilårsresipient.

### **Tilkomst, avkøyrsløye og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg fylkesveg 57 via privat veg.

Avkøyrsløye til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta fylkeskommune i vedtak datert 08.06.21. Det ligg føre tinglyst avtale om vegrett over gbnr. 99/1 av 18.03.20.



Vegtilkomst er godkjent som landbruksveg i sak 20/7651 den 18.06.20.

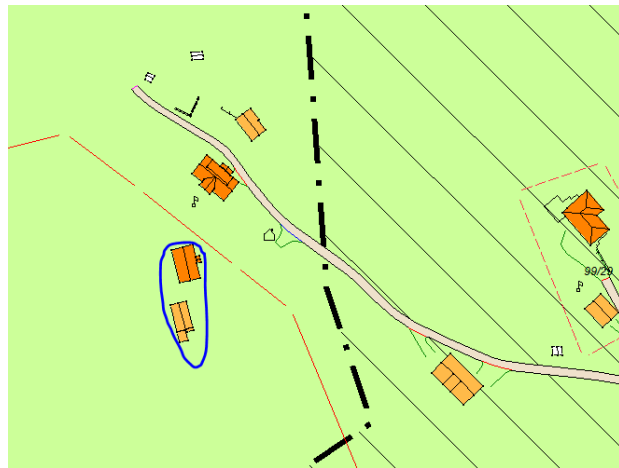
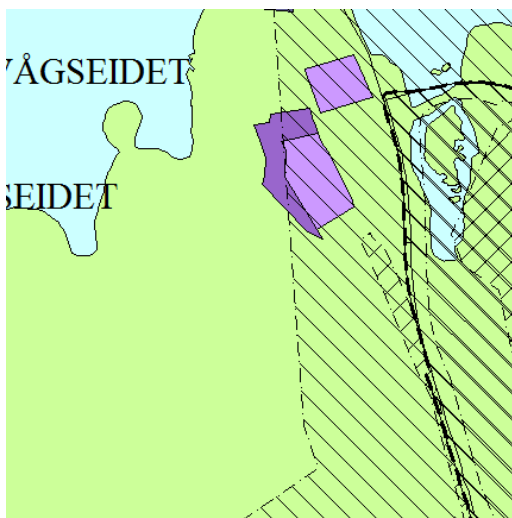
### Terrenghandsaming

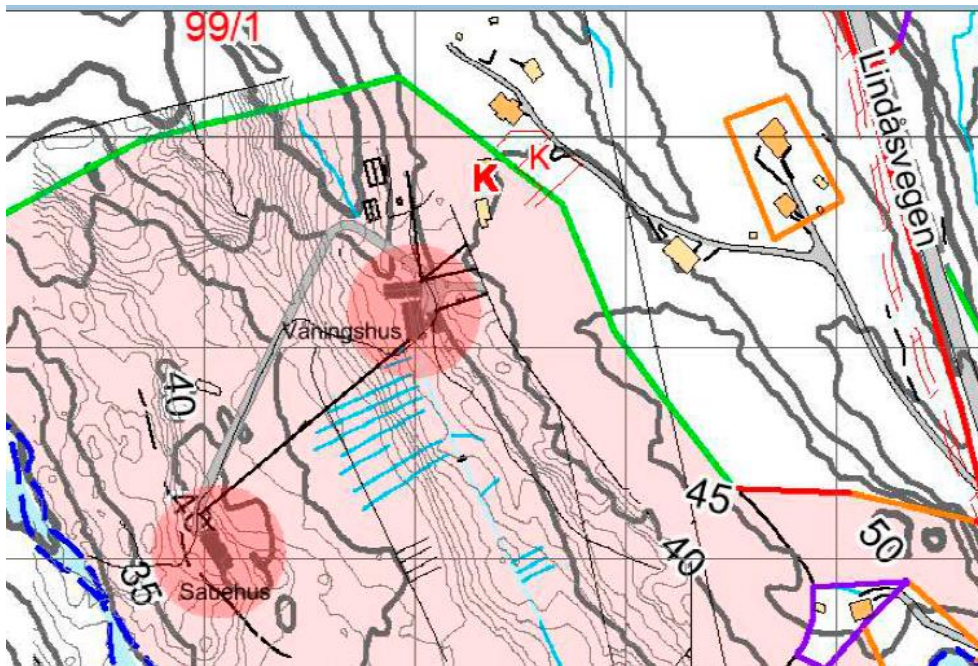
Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløse.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

### Kart/Foto

Plankart frå KDP Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden:





### 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 administrasjonen ingen merknader i saka om meiner at tiltaka har utforming som er tilpassa landskapet og naturleg omgjevnader.



Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

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.

## **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**

Pbl § 29-5 fjerde ledd gir departementet heimel til å stille nærare krav til tekniske krav til tiltak ved forskrift. Nærare krav er stilt i byggt teknisk forskrift (TEK17). Tiltaka skal oppførast i samsvar med TEK17.

## **Avfallsplan**

Tiltaket har krav til avfallsplan for både riving og nybygg i denne saka.

## **Tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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

I denne konkrete saka har det satt følgjande vilkår for dispensasjon:

- 1. Det stillast krav om at areal som ikkje er naudsynt for bygging av veg (topp dekke) og til bygg vert tilbakeført til markslaget (AR-5) det var før inngrepet.**

**2. Det stillast krav om at eksisterande våningshus skal rivast før ferdigattest for nytt våningshus kan gjevast.**

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. Omsyna bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak vert ikkje sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for oppføring av nytt våningshus med sauehus med garasje med kårbudelen. Når tiltakshavar ønsker å drive gard som vart ikkje i drift på 50 år er det positivt for landbruksutvikling i området og grunnvilkåret for å gi dispensasjon oppfylt. Tiltakshavar vil setje gard i stand til å drive gardsdrift vidare og sikre at tomta ikkje vert totalt gjengrodd og ueigna til landbruksføremål.

Eksisterande våningshus er ikkje vedlikehald og er til nedfalls. Etter fagleg vurdering frå Landbruksavdelinga av 31.05.21 er det naudsynt med oppføring av nytt våningshus med kårbudelen i garasjen:

Dette er ein eigedom med buplikt fordi den har meir enn 500 daa produktiv skog. Landbruksavdelinga har til handsaming søknad om konsesjon på denne eigedomen. Før me kan ta stilling til konsesjonssøknaden ynskjer me ei avklaring etter plan- og bygningslova om det vil verta gitt løyve til bygging av nytt våningshus. Dette er vesentleg for vurdering av vilkår om buplikt. Handsaming av konsesjonssøknad er stilt i bero til dette er avklart.

Sidan det er ein eigedom med buplikt vil me støtta at det vert gitt løyve til oppføring av nytt bustadshus og driftsbygning.

Det er lagt fram planar som sannsynleggjer at dei ynskjer å starta opp med sauehald, og sauefjøs vil då vera ein naudsynt bygning for landbruksdrifta. Dei kan sjølv stå ansvarleg for bygging av sauefjøs. Det vil vera vanskeleg å setja i gang noko sauedrift utan bygning då forskrift om velferd for småfe sett krav om at dyra skal ha tilgang til skjul. Landbruksavdelinga legg til grunn at sauefjøs er ei naudsynt førebuing til drift og difor i tråd med LNF-føremålet.

Vedlagt teikning som syner dei nye bygningane viser at det er teke omsyn til byggeskikken i området ved fargeval og materialbruk, og etter landbruksavdelinga sitt syn er bygningane fint plassert i landskapet.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at:

1. Kommunen er positiv til at tidlegare landbrukseigedomar vert teke i bruk , halde i hevd og vert drive. Det vil vere lettare å få til drift på garden når ein er bufast på eigedommen uavhengig av ressursgrunnlaget.
2. Gard som vart ikkje i drift på 50 år skal setjast i stand. Tiltakshavar ynskjer å drive eigedommen med utgangsdift på utgangarsau og skogdrift som bygger opp under føremålet.
3. Det er sett av areal til nydyrking og det vil verte sett vilkår om at bearbeidd areal som ikkje skal nyttast til veg (topp dekke) og til bygg skal først attende til innmarksbeite. Eventuelle ulemper som følgje av omsøkte tiltak vil soleis verte redusert.
4. Tiltaket vil ikkje innebere noko interessekonflikt på ein slik måte at dei nasjonale føringane vert tilsidesett.
  5. Vegtilkomst er godkjent av både fylkeskommune og Landbruksavdelinga.
  6. Landbruksavdelinga har gjeve positiv uttale i saka.
  7. Nybygg skal erstatte eksisterande bygningsmassar.
  8. Tiltakshavar får betre leve- og helsevilkår.

Fordelen med å gi dispensasjon i denne saka er at tiltaka som er omsøkt skal tene til stadbunden næring og er i tråd med føremålet på staden – LNF-område. Men sidan gard vart ikkje i drift i siste 50 år og vart nytta som feriebustad, krevjast det dispensasjon for tiltaka.

Fordelen med dispensasjon er at vegtilkomst er allereie godkjent og etablert, ny bygningsmasse skal erstatte eksisterande våningshus og driftsbygg. Fordelen ved å gi dispensasjon er at tiltakshavar får ei hensiktsmessig utnytting av eigedommen i samsvar med tida og tilhøva.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF-område er klart større enn ulempene på vilkår at areal som ikkje er naudsynt for bygging vert tilbakeført til markslaget (AR-5) det var før inngrepet.

### **Kårbustad**

Vi kan ikkje sjå at det vil medføre betydeleg ulempe om det gis løyve til ein mindre bueining på 50,5 m<sup>2</sup> i garasje i tillegg til hovudbueininga. Den minste bueininga skal nyttast av tiltakshavar sin son og får ikkje ein storleik som kan huse fleire menneske.

Kårbustad i dette tilfelle er difor ein «del» av anlegget som blir bygd opp, og kan ikkje delast frå eller «seljast» som ein sjølvstendig del og er ikkje «uavhengig» av gardsdrifta. Kårbustad som del av garasjen legg heller ikkje beslag på dyrka jord og er meir kurrant enn ein frittstående bustad.

Ulempe med å gi løyve til kårbustad er presedens i framtidige saker i LNF-område. I denne saka er kårbustad omsøkt som del av garasje til våningshuset og pga. spesiell plassering og storleik på 50,5 m<sup>2</sup> kan ikkje «sekundær bustad» delast ifrå i ettertiden som sjølvstendig eigedom. Alver kommune mottar en del søknader om frådeling av eksisterande kårbu med påfølgjande sal av eigdommen. Pga. utforming av kårbustad i denne saka er dette utelukka.

Etter ei konkret vurdering vil det omsøkte tiltaket, etter administrasjonen sitt syn, ikkje påverke nemnde omsyn negativt.

Administrasjonen viser til at det allereie står ein bustad på eigedomen som er i dårleg stand og meiner at det er positivt at bustad vert erstatta med nytt våningshus for fast busetnad og gardsdrift. Sidan det er ein eigedom med buplikt er det ein fordel å oppføre våningshus i tråd med dagens standard.

Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune hadde ikkje merknader til tiltaka. Fylkeskommune har gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløse frå fylkesveg 57.

Tiltaket vil ikkje vere negativt for landbruket i området og er difor ikkje i strid med dei omsyn kommunen skal legge særskilt vekt på i denne type saker.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i denne saka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon på vilkår frå LNF-føremål er oppfylt.

#### **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.

**Lenke til innsyn:** [legg inn lenke frå innsyn i saka frå heimesida]

## 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:

01.06.2021	Uttale frå landbruk til sak som gjeld- gbnr 99/4 Våge - oppføring av våningshus, garasje med bueining og driftshus Våge (Vågseidet)	1564734
01.06.2021	E-post - Uttale frå landbruk til sak som gjeld- gbnr 994 Våge - oppføring av våningshus, garasje med bueining og driftshus Våge (Vågseidet)	1564735
06.04.2021	Søknad om rammetillatelse for oppføring av sauehus - gbnr 99/4 Våge	1538234
06.04.2021	Følgjebrev	1538235
06.04.2021	Vedlegg A1 - A2	1538237
06.04.2021	Søknad om tillatelse til tiltak	1538236
06.04.2021	Vedlegg B1 - B4	1538238
06.04.2021	Vedlegg C1 - C4	1538239
06.04.2021	Vedlegg C5 - C9	1538240
06.04.2021	Vedlegg C10 - C11	1538241
06.04.2021	Vedlegg C12 - C13	1538242
06.04.2021	Vedlegg C14 - C15	1538243
06.04.2021	Vedlegg D1	1538244



06.04.2021	Vedlegg E1 - E4 (eksisterende situasjon)	1538245
06.04.2021	Vedlegg E5 - E21 (landbruksvei)	1538246
06.04.2021	Vedlegg E22 - E30 (omsøkt tiltak)	1538247
06.04.2021	Vedlegg F1 - F3	1538248
06.04.2021	Vedlegg G1	1538249
06.04.2021	Vedlegg G2 - G3	1538250
06.04.2021	Vedlegg I1 - I3	1538251
06.04.2021	Vedlegg I4 - I5	1538252
06.04.2021	Vedlegg I6 - I8	1538253
06.04.2021	Vedlegg I9	1538254
06.04.2021	Vedlegg I10 - I14	1538255
06.04.2021	Vedlegg Q1 - Q4	1538256
06.04.2021	Vedlegg Q19	1538257
06.04.2021	Vedlegg Q20	1538258
06.04.2021	Vedlegg Q21	1538259
06.04.2021	Vedlegg Q22	1538260
06.04.2021	Vedlegg Q23 - Q24	1538261
09.06.2021	Uttale vedkomande veg, riving av eksisterande bygg og oppføring av nye bygg - gbnr 99/4 Våge	1570544
09.06.2021	Uttale vedkomande veg, riving av eksisterande bygg og oppføring av nye bygg - gbnr 99/4 Våge	1570544
09.06.2021	Løvve - Avkøyrsløp - Fv. 57 Lindåsvegen - gbnr 99 /4 Våge (Vågseidet)	1570506
09.06.2021	Løvve - Avkøyrsløp - Fv. 57 Lindåsvegen - gbnr 99 /4 Våge (Vågseidet)	1570506