

Arkiv: <arkivID><jplD>  
GBNR-99/4, FA-L42  
JournalpostID:  
Sakshandsamar:  
Dato: 16.09.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
147/21	Utval for areal, plan og miljø	13.10.2021

**Byggesak GBNR 99/4 Våge (Vågseidet) - nytt våningshus, garasje med kårhusdel 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 sjølve bustaden og garasje / kårhus vert tilbakeført til markslaget (AR-5).
2. Det stillast krav om at eksisterande våningshus skal rivast før ferdigattest eller mellombels bruksløyve 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 tilfredstillande.
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 avkøyrsløye 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 følgjande ligge føre:

1. Vilkår nr.1 i dispensasjonsvedtaket skal stettast før det vert gjeve bruksløyve.
2. Dokumentasjon på ferdig utført riving av våningshus i samsvar med vilkår nr.2 i dispensasjonsvedtaket.

3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for utsleppsanlegget.
4. 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 13.10.2021:

##### Handsaming:

##### Fellesframlegg v/Jogeir Romarheim-Krf:

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 sjølve bustaden og garasje / kårhus vert tilbakeført til slik markslaget (AR-5, innmarksbeite) var før det vart planert ut.
2. Det stillast krav om at eksisterande våningshus skal rivast før ferdigattest eller mellombels bruksløyve 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 igangsettingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Vilkår nr.1 i dispensasjonsvedtaket skal stettast før det vert gjeve bruksløyve.

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

1. Dokumentasjon på ferdig utført riving av våningshus i samsvar med vilkår nr.2 i dispensasjonsvedtaket.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for utsleppsanlegget.
3. 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.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Rådmannen sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

### **APM- 147/21 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 sjølve bustaden og garasje / kårhus vert tilbakeført til slik markslaget (AR-5, innmarksbeite) var før det vart planert ut.
2. Det stillast krav om at eksisterande våningshus skal rivast før ferdigattest eller mellombels bruksløyve 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. Vegtillkomst er godkjent som landbruksveg i sak 20/7651 den 18.06.20.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Vilkår nr.1 i dispensasjonsvedtaket skal stettast før det vert gjeve bruksløyve.

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

1. Dokumentasjon på ferdig utført riving av våningshus i samsvar med vilkår nr.2 i dispensasjonsvedtaket.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for utsleppsanlegget.
3. 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.

### **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 søker: 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 m2.

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

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløse, 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, kårbusstad 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 stoppordre 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 stoppordre vart oppheva den 19.12.2018.

Tiltakshavar har jobba med vegløyvinga 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.

Sidan eigedom har ikkje gard i frift og ble brukt som fritidseigedommen i 50 år, skal det søkjast dispensasjon frå planføremålet LNF-område for oppføring av nytt våningshus, sauehus, garasje med kårbudelen.

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 forvaltningstyresmakt 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 jordvernpolitikk. 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 riksvog 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, frisiktsoner 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 frisikt (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. Eigedommen 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. Eigedommen 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 leggjast 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 fradeling 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. Søklar 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 (sauarhus) 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, faseendringar 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 søkjar 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 byggeteknisk 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.

Ansvarlegssøklar 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 utnyttning 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 fleire merknader i saka frå eigar av gbnr. 99/1. Det ligg føre slik merknad ved brev av 05.02.21:

## MERKNADER TIL: Gbnr 99/4 Våge - SØKNAD 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 før 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/tilslørande/villeiande.

Nytt dømme: «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 forleiarande.

### **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 *tankar* 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 / OPPFØRING 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 anføringer 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 «hvis 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 *tankar* om sauedrift.

Ein bustad nr 2 vil også medføre fare for seinare frådeling, noko som ikkje er ønskjeleg 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.

Det ligg føre slik merknad ved brev av 20.06.21:

**Protest på ikkje mottatt nabovarsel**

*Vi har ikkje mottatt nabovarsel på denne rammesøknaden, og er ikkje orientert om alle endringane i innhald. Søknaden har eit anna og utvida innhald i forhold til søknad vi såg i 2020. Vi ser at denne søknaden har omfattande og grunnleggjande feil, som vil vere avgjerande å få korrigert.*

**1. Søknaden er systematisk ukorrekt, dome på dette:**

- Kun bilete av eit ikkje-eksisterande landskap
- Ingen bilete av tilstanden på staden i dag (7 mål med kun stein, ingen natur igjen)
- Illustrasjonar og kart - utan undertekstar - viser *andre* stader og andre bruk. Merkeleg.
- Opplysn. om at det idag er kårhus på garden er feil.
- Oppl. om at ein har søkt å skjermje naboeigedom er feil. Tung gravemaskinkjøring og oppbygging av ulovleg steinplatå tett inntil nabohus, lørdag som søndag, har vore vanleg.
- At arkitekturen tar utg.pkt i «omkringliggende landskap» er feil, landskapet er no vekke.
- Ukorrekt om BYA, som betyr «bebygd areal», der parkeringsareal skal inngå.

Link oppgjev BYA til å vere 450 m<sup>2</sup> – men utan å oppgje det *enorme* arealet som er skote ut og delvis planert, ca 7000 m<sup>2</sup> av den gamle slåttenga. Slik det framstår i dag er såleis BYA på 7000 m<sup>2</sup>.

- Feil at «utearealene kan nås uten hindringer som trinn eller bratte helninger». Har utan søknad bygd opp **enorme og høge** «festningsmurar» rundt det 7000 m<sup>2</sup> planerte stein-området. Sterkt skjemmaende i landskapet.
- «Avstand til privat vegg vegmidte» er oppgitt til 60 meter. Stemmer ikkje med vegen i rammesøknaden, men kan stemme med at Eikevik ikkje har fråfalle sak i jordskifteretten, som Link munnleg forsiktra om skulle skje. Bebuda fråfall i jordskifteretten var sjølve grunnlaget for inngått vegavtale og ny veg, ein veg som er grunnlaget i rammesøknaden.

*(Dette er det vi har oppdaga ved å skimlese, etter å ha funne søknaden på nettet for 3 dagar sidan.)*

### Døme på nye opplysningar som ikkje var med i førre søknad (også finne ved skimlesing):

- Opplysningar om at ny vei er ferdig og godkjent: «...tilkomstveien med tinglyst veirett er opphevet, til fordel for en ny trase». Her har ein utelate heilt vesentlege opplysningar om at det no eksisterer kjennelse mot Eikevik i Tingretten vedr. denne vegen. Etter at 99/1 hadde oppfylt sin del av veiavtalen sommaren 2020, utførte Eikevik eit så stort skadeverk på vegen (stjal vekk heile vårt veglegeme og tok massen) at han vart idømt graveforbod på 99/1 - kjennelse av 2.11.2020. Vegen er pr idag ikkje brukande, øydelagt av Eikevik sjølv. Saka er beramma til januar 2022.
- «Avkjørsel og vei inn på eiendommen skal oppgraderes og vil tilfredsstille de samme tekniske krav til utforming som er satt til avkjørsler til offentlige veier.» Uklart kva dette inneber.
- Det vert vist til Forhåndskonferanse 18.03.2015, der det vart gjort slikt rekkefølgekrav: «Konsesjonen går ut 08.11.2015. Vidare utbygging er avhengig av fornying av konsesjonen». Kva tid vart det evt. gjort nytt vedtak om at først rammeløyve, og deretter konsesjon?
- Til sist: Eit grovt injurierande avsnitt om oss som naboar, med uriktige skuldingar, ligg som siste avsnitt i søknaden frå Link. Det er grovt at denne fordreinga av verkelegheita blir lagt ved, og dermed dannar grunnlag for administrasjonen si innstilling. Denne søknaden *skulle* vi difor ha mottatt og fått rette opp, dette *skulle* vi ha hatt ihende og fått korrigert. Det må vi *no* gjere her.

### Spekulativt og ukorrekt om «Nærmeste berørte nabo, gnr 99 bnr 1», siste avsnitt i rammesøknaden:

For å ta frå oss truverde i saka foretar Link eit reint karakterdrap på oss «naboar på 99/1», med spekulative, grove og *svært* uriktige beskyldningar om at vi skal ha drive med trakassering.

Dette er spekulativt, dette er injurierande og det kan ikkje bli ståande.

Når vi har stilt spørsmål ved ulike tiltak utført av Eikevik, har våre skriv heile vegen vore rettmessige og sakleg begrunna.

Det har vore heilt nødvendig for oss å skrive *mange* brev i forsøk på å stoppe Eikevik sine overgrep mot oss. Døme: Her har ved fleire høve vore ulovleg utgraving av masse *frå* vår eigedom og over til 99/4. Eikevik har ved alle desse høva nekta å tilbakeføre. Kven trakasserer? 3 gonger har vi difor diverre vore heilt nøydd til å politianmelde forholda, i 2014, 2018 og 2020. I 2014 viste Politiet oss vidare til Forliksrådet, der vi fekk medhald i å ta fråstolen jord tilbake. I 2018 fekk vi munnleg tilsagn frå Politiet om at vi sjølve kunne gjenopprette det vi *visste* var vårt. I 2020 var tjuveriet så stort at vi, etter råd frå Politiet, måtte skaffe oss advokat. Politiet hadde då gitt Eikevik ein 24 timars gravestopp heile 3 gonger, som var maks av det mandatet Politiet hadde. Eikevik berre held fram utgravinga/vekkjoringa av vår eigedom, ein rettsleg kjennelse var heilt nødvendig for å klare å stoppe ulovlegheitene.

Dette har vore vår kvardag og vårt liv. Kven trakasserer?

Når Link skriv at politianmeldingane er henlagt, er dette fordreing, som vist. Link prøver også heilt feil å gje inntrykk av at alle 3 politianmeldingar skal ha finne stad siste året, for å gje inntrykk av oss som «plagarar».

I same avsnitt om «Naboer på 99/1»: Link påberopar seg rett til «en subjektiv tolkning» av eit høgst reellt bronsefunn vi gjorde 25 m frå den planlagde vegen, og set fram ein spekulativ og totalt feil konklusjon: «Vår subjektive oppfatning er at denne henvendelsen var et forsøk på å sette igang en ny arkeologisk undersøkelse for å hindre/utsette igangsetting av den planlagte veien». Aldeles feil konklusjon, dette var ein veg som var i vår interesse. Det som ikkje var i vår interesse, var at Eikevik dreiv og grov *svært* langt utanfor der traseen skulle gå, og dette meldte vi frå om for å stanse. At det har vore skrive spesielt mange brev det siste året, skuldast aleine at det har vore spesielt mange ulovlegheiter vi har måtta påklage:

- ulovleg og uanmeldt graving inne på 99/1, utan at det hadde noko med veg å gjere
- 99/4 sin vegsøknad til kommunen, som gjaldt vår eigedom, var aldri lagt fram for oss eller godkjent av oss. Vi vart forevist søknaden etter at vegen var godkjent av kommunen.
- Det viste seg etter kvart at 99/4 sin vegsøknad var i strid med ny, tinglyst vegavtale.
- Eikevik grov ut trase i annan retning enn tinglyst avtale.
- uanmeldte borehol på 2,6 m inne på 99/1, som vi tilfeldig oppdaga og måtte prøve å stoppe
- ulovleg skyting inne på 99/1, som vi aldri hadde godkjent og forgjeves prøvd å stoppe
- Anlagt 10 meter brei veg inne på 99/1, 6 meter for brei, skulle vere 4. Kven trakasserer?
- Stal direkte, ved hjelp av gravemaskin og hengar, vårt ferdig anlagte og betalte veglegeme. Her måtte vi politianmelde for å skaffe tilveie ein kjennelse, berre dette klarte å stoppe E.
- Vi har skrive to høflege brev for å prøve å få slutt på ulovleg parkering i vår hage, først hausten 2020 og nyleg våren 2021. Dette har ikkje virka, heile familien Eikevik parkerer konsekvent inne i 99/1 sin hage, køyrer gjerne inn til seg sjølv med hengar og snur for deretter å kjøre ut i vår hage og stå. Dette trass rikeleg plass på eige område.

For eitpar veker sidan minna eg munnleg om desse to breva. Svaret eg fekk var: «Du får skrive 2 brev til». Og den ulovlege parkeringa berre fortset. Kven trakasserer?

Link påstår at Eikevik har hatt stor belastning. Kven har hatt belastninga i punkta ovanfor?

Vi krev dette:

1. At vi må få tilsendt nabovarsel, og få tid nok til å gjennomlese.
2. At Eikevik må gjere greie for det enorme tiltaket som er utført. Ut frå avlesen djupne på borehol + totalområdet som er utskote (utan søknad eller varsel), anslår vi dei utskotne massane på 99/4 til å vere over 20.000m<sup>3</sup>, som tilsvarar meir enn 2000 lastebillass med stein.
3. At det vert halde synfaring for vedtak vert fatta. Det kan ikkje verta gjort vedtak i denne saka for ei synfaring er halde. Ei synfaring, der vi også får vere tilstades, vil betre forklare og synleggjere kvifor dei mange breva har vore naudsynte.

I brev av 07.07.21 skrev eigar av gbnr 99/1 følgjande:



## Vår kommentar til administrasjonen si handsaming av søknaden

Vi viser til vårt brev sendt Utval for areal, plan og miljø, datert 20.06., brevet ligg som vedlegg. Vi ber administrasjonen lese dette. I tillegg har vi desse kommentarane, som gjeld administrasjonen si handsaming.

### **Administrasjonen si tilråding var gjort på på feil grunnlag:**

- Uriktig innhald i søknaden, jfr. vårt brev av 20.06.
- Svertekampanje mot 99/1 fekk danne grunnlaget, med grovt uriktig innhald som vi grunna manglande nabovarsel var forhindra frå å korrigere, sjå same brev.
- Uriktig frå adm., m.a. om at kårhus er naudsynt for drift. Landbruksavd er feilsitert. Iflg. landbruksavd er det kun *våningshus* som er naudsynt, kårhus er ikkje naudsynt.
- Adm. har ikkje tatt omsyn til rekkefølgjekrava frå 2015: Konesjon skal vera på plass før byggesøknad.
- **Ikkje tatt hensyn til at det foregår eit arbeid parallellt med søknaden, som går langt ut over det det blir søkt om.**

### **Administrasjonen har ikkje lagt realitetane i saka til grunn:**

- Eikevik sitt ikkje omsøkte, enorme tiltak med minst 20.000 m<sup>3</sup> utskoten stein inne i tunet på Våge.
- Eikevik si ikkje omsøkte altomfattande terrengheving på fleire høgdemeter - over fleire mål - i tunet på Våge (starta 1 m *inne på* nabo).
- Utradert pr no mellom 7,5 og 8 mål innmarksbeite ved at all matjorda er vekke og erstatta med fleire høgdemeter med stein over det heile.
- Alt naturleg grunnvatn er vekke over 7,8 mål, ei uoppretteleg forringing.
- Kan no ikkje dyrkast noko på desse 7,8 måla utan at det vert lagt oppå minst 0,8 m jord til toppdekke. Men dette er i sin tur umuleg, då landskapet alt er ulovleg for høgt med fleire høgdemeter m/stein. (Og sjølv med 0,8 m jord på topp ville manglande grunnvatn i botn gje dårlege forhold).
- A.E. har skapt eit konstruert stein-platå, **utan** landbruks- eller landskapsverdi.

- Uerstatteleg tap for landbruksformålet.
- Uboteleg skade for landskapet.
- Arbeidet er utført 1) **utan søknad**, og 2) **utan konsesjon**.

Administrasjonen har i denne saka ikkje forhalde seg til «virkeligheten». Adm. har vald å sjå vekk frå dei reelle forholda og lytta kun til Eikevik sin betalte arkitekt, som utan lokal kjennskap til forholda på 99/4 har vore eit offer for Eikevik sin feilinformasjon. På same måte blir også administrasjonen eit offer for denne feilinformasjonen.

Denne saka i Alver føl eit mønster, jfr. saka i Bergen. Trass at også Bergen kommune er forsøkt manipulert med feilaktige påstandar har Bg kommune hatt ryggrad til å ta den heilt nødvendige kampen. Vi forventar det same frå Alver. Alle som er oppom her og ser galskapen, uavhengig av kvarandre, etterlyser kommunen og er rysta over at kommunen ikkje grip inn og stoppar. Og om dei kjem frå Austlandet, Bergen, Meland eller nabogard er kommentaren lik: at dette er eit gedigent **industriområde**.

Sidan Alf Eikevik no er ein offentleg person (BA sin artikkel 25.06. om insolvent A.E. og tvangssalg grunna 1,7 mill. i tvangsmulkt til Bg kommune), har vi tillatt oss å kontakte pressa, som har vist stor interesse for denne saka i Alver. Og saka er av stor offentleg interesse.

Eikevik vidarefører no tiltaket sitt intensivt gjennom sommaren, også laurdag/søndag, med gjerne 13 t/dag. Forflyttar no store mengder steinmasse ved m.a. å tippe i ei li (eplehagen i gamletunet). Synfaring hastar, denne lia er også snart vekke frå innmarks-kartet og erstatta med stein. Vi har elles ikkje kommentert *ytterkanten* av plataået, for dette må sjåast på synfaring. Mykje av matjorda er brukt til stupbratte skråningar for å skjule høgda.

#### **VI KREV DETTE:**

1. Ulovlegheitene **må stoppast straks** av den/dei på kommunen som har mandat.
2. **Fullstendig tilbakeføring av alt ulovleg ombygd landskap** på 99/4 til den høgda det hadde før tiltak, også
  - der det er skote ned 6 m, utan søknad eller løyve, på vår grense
  - der det utan søknad er heva fleire høgdemeter over stort område i tunet, med start heving 1 meter **inne** på vårt tun.
3. Tilbakeføring av «markslaget» på 99/4 til likt «markslag» som før ulovlegheita
4. Eikevik må forhalde seg til det straffbare i at han ikkje har følgd godkjende planar, jfr. vesentlege punkt i rekkefølgjekrava frå 2015.
5. At rekkefølgjekrava på gbnr 99/4 frå 2015 skal leggjast til grunn: At konsesjon må vera godkjent **før byggesøknad**.
6. At byggesøknaden må avvisast til **etter** gjennomført, godkjent gjenoppretting.

Vi krev å bli tatt på alvor, og vi krev tilbakemelding frå administrasjonen.

Ansvarleg søker 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 personkarakteristikker 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 veiprosjekterende 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.

Ansvarleg søker har kommentert nabomerknad ved brev datert 30.06.21:

Referer til punktliste på siste siden i klagen, som besvares i samme rekkefølge:

1. Som det vises av vedlagt kvitteringsliste er klager nabovarslet på lik linje med andre berørte naboer og gjenboere. Nabovarslet inneholdt de opplysninger ansvarlig søker er påkrevd i henhold til SAK 10, § 5-2. Tiltaket er for øvrig ikke endret på noen måte fra søknaden i 2020 ble sendt og kvitteringslisten har en varighet på inntil ett år. Varslet ble sendt i august 2020, og søknaden er datert april 2021. Det er i den anledning benyttet den samme kvitteringen da denne var i underkant av 8 måneder gammel da søknaden ble sendt inn.
2. Tiltak utført på eiendommen er allerede belyst i nabovarsel, og er i henhold til godkjenning fra Landbruksmyndighetene. Tilsynsavdelingen har befart eiendommen og ikke funnet forhold som avviker fra nevnte godkjenning. Dette forholdet er for øvrig allerede belyst i følgebrevet som fulgte rammesøknaden.
3. Det skal som tidligere opplyst avholdes synfaring i september.

Vi har ingen ytterlige kommentarer til klagen.

Ansvarleg søkjar har lagt ved kopi av kvittering for nabovarsel sendt rekommandert til eigar av gnr. 99/1 den 12.08.20.

#### **Administrativ vurdering av merknad:**

Administrasjonen vurderer at merknader går på ulovleg byggjearbeid, manglande nabovarsel, bueining nr.2 i garasje, utsleppsl ysing, konsesjonsforhald og en del merknader går på allereie avklarte forhold knytte vegutf ring på gbnr 99/1. Saka har lang og kompleks historikken fr  2015.

#### Landbruksveg

Vegtrase er tinglyst og godkjent i sak 20/7651 18.06.20 som landbruksveg av Landbruksavdelinga. Miljø og tilsyn har vurdert landbruksvegen til å vera i tråd med gjevne løyve. Miljø og tilsyn avdelinga skal sjå på terrengingrep i eigen sak.

#### LNF-omsyn og k rbu

Landbruksavdelinga har uttalt seg 31.05.21 at både nytt våningshus og nytt sauehus-driftsbygg er naudsynt for framtidig drift på gbnr 99/4 og administrasjonen er samd med fagmynde. Landbruksavdelinga skal handsama søknad om konsesjon n r dispensasjon er gjevne. Når det gjeld kårbustad i garasjen har Landbruksmynde uttalt at:

*Garasje med kårhus oppå vil etter landbruksavdelinga krevja dispensasjon d  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.*

Administrasjonen kan ikkje sjå at det vil medføre betydeleg ulempe om det gis løyve til ein mindre bueining på 50,5 m2 som del av garasje i tillegg til hovudbueininga. Den minste bueininga skal nyttast av tiltakshavar sin son og f r 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 fr  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 frittst ande bustad.

#### Konsesjon

Landbruksmynde har ikkje handsama konsesjon, men skal gjøre det n r dispensasjonsvedtaket ligg føre.

## Nabovarsel

Det ligg føre kopi av kvittering for nabovarsel sendt rekommandert til eigar av gbnr 99/1 den 12.08.20.

## Utslepp

Eigar av gbnr 99/1 skrivar at etter terrenginngrep er det ikkje mogeleg å etablere utslepp som omsøkt og godkjent via minireinseanlegg til bekk med heilårsvassfosyning. Det ligg føre godkjent utsleppsløyve i saka. Dersom omsøkte løysning ikkje let seg gjennomføre, er det naudsynt med revidert søknad til kommunen.

## Plassering

Administrasjonen har vurdert tiltaket oppimot eventuelle ulovlegheiter og kan ikkje sjå at omsøkte tiltak ikkje vil verta råka.

## **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 avkøyrsløype 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)**

Eigedommen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

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

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

Administrasjonen legger til grunn at det ligg føre løysing for både veg, vatn og avløp og fullstendig grunnlag for å oppføre bustad på gbnr 99/4. Om det skal søkjast om revidert utsleppsløysing har det ingen betydning for dispensasjonssak eller rammeløyve.

### **Tilkomst, avkøyrsløysing og parkering**

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

Avkøyrsløysing 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.

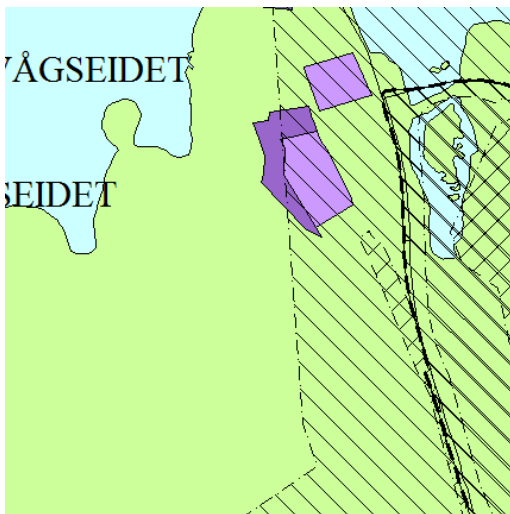
### **Terrenghandsaming**

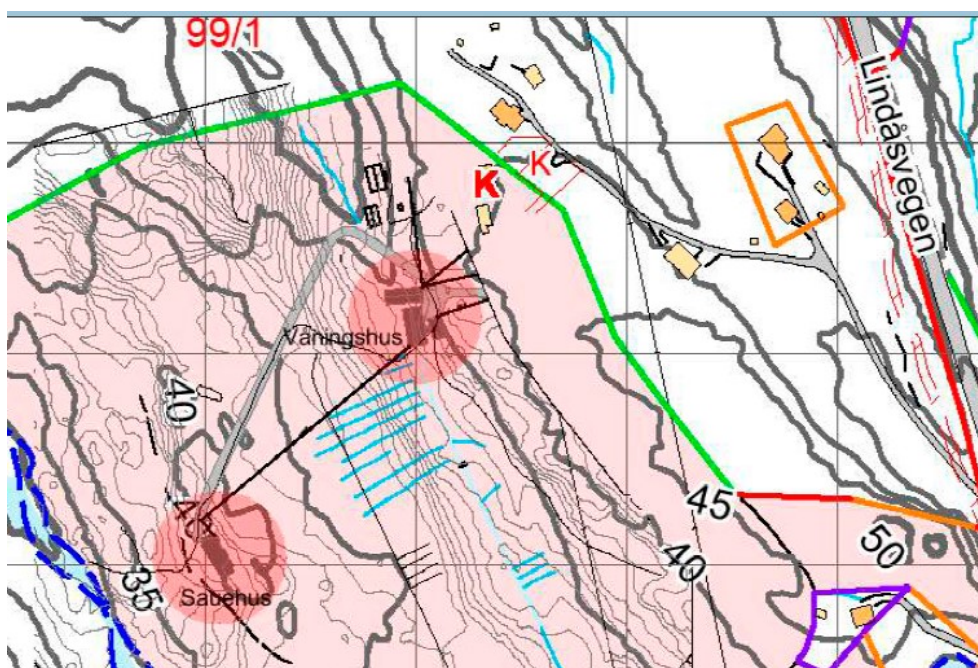
Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløysing.

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 kvaliteter har ansvarleg søker 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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-regnskapet.

#### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Ansvarleg søker 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 byggteknisk 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 innafor 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. Det er satt vilkår for dispensasjonen.

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 eigedomen uavhengig av ressursgrunnlaget.
2. Gard som vart ikkje i drift på 50 år skal setjast i stand. Tiltakshavar ynskjer å drive eigedomen med utegangsdrift på utegangarsau og skogdrift som bygger opp under føremålet.
3. Det er sett av areal til nydyrking og det vil verte sett vilkår i dispensasjonssøknaden. Eventuelle ulemper som fylgje 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 feriebusstad, 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 eigedomen 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 som kjem fram i løyve.

### **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 ettertida som sjølvstendig eigedom. Alver kommune mottar en del søknader om frådelling av eksisterande kårbu med påfølgjande sal av eigedommen. 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.

#### **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:**

08.09.2021	Byggesak GBNR 99/4 Våge- rammeløyve med dispensasjon for oppføring av nytt våningshus, garasje med kårbudel og sauehus, riving av våningshus og driftsbygg	1605815
01.09.2021	Byggesak GBNR 99/4 Våge- rammeløyve med dispensasjon for oppføring av nytt våningshus, garasje med kårbudel og sauehus, riving av våningshus og driftsbygg	1568826
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	Følgeløve	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	Løyve - Avkøyrsløve - Fv. 57 Lindåsvegen - gbnr 99 /4 Våge (Vågseidet)	1570506
22.07.2021	Førespurnad om å stoppe ulovleg arbeid i påvente av synfaring - gbnr 99/4 Våge	1592024
08.07.2021	Rammesøknad - gbnr 99/4 Våge - Kommentar til	1588391

08.07.2021	administrasjonen i Alver si handsaming av søknad Administrasjonen si tilråding av rammesøknad på gbnr 99/4 gjort på feil grunnlag	1588392
08.07.2021	Kommentar og protest på ikkje mottatt nabovarsel	1588393
05.07.2021	Kommentar til protest på ikkje mottatt nabovarsel på søknad om rammeløyve - gbnr 99/4 Våge	1584426
05.07.2021	Vedlegg C1 - C4	1584427
25.06.2021	Ber om svar på protest på ikkje mottatt nabovarsel på søknad om rammeløyve - gbnr 99/4 Våge	1581470
25.06.2021	Kommentar og protest på ikkje mottatt nabovarsel på søknad om rammeløyve - gbnr 994 Våge(441302)	1581471
25.06.2021	Fwd Søknad om rammeløyve - gnr99 bnr4 Våge. Kommentar og protest på ikkje mottatt na(441303)	1581472