



Einar Lauvås
Mongstadvegen 422
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/8808 - 22/5088

Saksbehandlar:
Einar Aase
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:
25.01.2022

Løyve til oppføring av Riving av tilbygg, oppføring av nytt tilbygg -
gbnr 116/7 Lauås

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 071/22

Tiltakshavar:

Einar Lauvås

Ansvarleg søkjar:

Utmark Arkitektur AS

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF jf. føresegn 3.4.1 i kommuneplan for Lindås for riving av vindfang, oppføring av tilbygg, samt etablering av ny trasé for overløp frå eksisterande slamavskiljar. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve rammeløyve for riving av vindfang, oppføring av tilbygg, samt etablering av ny trasé for overløp frå eksisterande slamavskiljar på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 12.02.2021 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.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl.§20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av vindfang, oppføring av tilbygg, samt etablering av ny trasé for overløp frå eksisterande slamavskiljar.

Det er opplyst at bruksareal (BRA) vil auke med ca. 91 m² og bygd areal (BYA) med ca. 54 m². Utnyttingsgrad er opplyst til samla BRA på 261 m² BRA og 1,11 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid i den grad det er naudsynt for gjennomføring av tiltak.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF i kommuneplan for Lindås.

Det vert elles vist til søknad mottaken 14.10.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 14.10.2021 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato. Sak har vore på uttale til andre mynde. Sakshandsamingsfristen er forlenga med 4 veker for denne tida, jf. pbl.§19-1 og SAK10§ 7-5. Endeleg sakshandsamingsfrist er 03.02.2022.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF.

Grad av utnytting for eigedom med arealføremål LNF går ikkje fram av føresegn 3.4.1 i kommuneplan. Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan for LNF spreidd bustad er 30 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF, samt byggegrense mot fylkesveg. Det er vedlagt godkjend dispensasjon for avstand til fylkesveg.

Det er søkt dispensasjon frå arealføremål LNF med slik grunngeving:

01 EKSISTERENDE SITUASJON

På eiendommen er det en eksisterende enebolig som i dag benyttes som bolig. Boligen er et eldre våningshus bygget i 1915. Eiendommen er ikke driftspliktig. Store deler av landbruksområdene tilknyttet til våningshuset har de siste årene vært utleid til andre bønder, og således blitt ivaretatt. Nærområder rundt våningshuset har blitt ivaretatt og tilbakeført av hjemmelshaver. Det er per dags dato ikke konkrete planer for mer aktiv gårdsdrift enn dagens. I forbindelse med tiltaket er det blitt ført dialog med Laila Bjørge ved Landbruksavdelingen i kommunen.

Landbrukseiendom 4631-116/7/0 Markslag (AR5) 13 klasser



AR5 - 13 klasser

Beskrivelse	Fargekode	Symbol
Fylldyrka jord	[Orange]	[Symbol]
Overflatedyrka jord	[Yellow]	[Symbol]
Innmarksbelte	[Light Yellow]	[Symbol]
Skog inkl. myr, særst høy bonitet	[Dark Green]	[S]
Skog inkl. myr, høy bonitet	[Medium Green]	[H]
Skog inkl. myr, middels bonitet	[Light Green]	[M]
Skog inkl. myr, lav bonitet	[Very Light Green]	[L]
Uproduktiv skog inkl. myr	[Lightest Green]	[I]
Myr uten skog	[Light Blue]	[Symbol]
Jorddekt fastmark	[Light Brown]	[Symbol]
Skrinn fastmark	[Dark Brown]	[Symbol]
Bebyggd, samf., vann, bre	[Pink]	[Symbol]
Ikke kartlagt	[White]	[Symbol]



: Tiltakets plassering vist med X. Her er det karrig jord med noe stein og noe fast fjell opp i dagen. Dette er ikke del av dyrkbar mark, og holdes i hevd av tiltakshaver selv.

02 PLANLAGT SIUTASJON – OM TILTAKET

Tilbygget (to etasjer inkl. loft) er planlagt oppført på vestsiden av eksisterende våningshus. Hensikten med tilbygget er å etablere en god og funksjonell bolig med tilnærmet livsløpsstandard. Eksisterende våningshus trenger oppgradering og bedret praktisk brukbarhet. Tilbygget er planlagt oppført inn mot eksisterende bolig, på boligens 'stilleside' (altså lenger vekk fra fylkesveien enn eksisterende bolig). Et mindre eksisterende vindfang på den samme siden vil bli revet. Planlagte tiltak vil være en utvidelse av den eksisterende boligen, og det vil fortsatt være én bruksenhet. Tiltaket er i tråd med overordnede bestemmelser, hva gjelder utnyttelse og byggehøyde. Krav til størrelse og kvalitet på uteoppholdsareal er innfridd. Hverken tilbygg eller uteoppholdsareal vil komme i konflikt med eller forringe dyrkbar / dyrket mark.

03 VURDERING / KONKLUSJON

Da tiltaket ikke er direkte nødvendig for landbruk og gårdsbasert næringsvirksomhet, søkes det om dispensasjon fra bruksfomålet i kommuneplanen § 3.4.1 LNFR.

Planlagt tilbygg vil ikke komme i konflikt med dyrkbar mark, og vil ikke forringe landbrukskvaliteter. Tilbygget er planlagt med tradisjonell husform, men med nye/moderne vinduer for å skape en synlig kontrast til det eksisterende våningshuset. Vi ser ikke ulemper for landbruksinteresser i forbindelse med tilbygget. Hjemmelshaver/tiltakshaver vil med tilbygget få en praktisk bolig, også i et langsiktig perspektiv, hvilket vil sikre fremtidig beboelse og dermed også vedlikehold av boligen og videre utleie av eiendommens marker til jordbruksvirksomhet. Hjemmelshaver spiller også en viktig rolle ift. generelt vedlikehold av kulturlandskapet på eiendommen og øvrige teiger. Dette i form av bl.a. vedlikehold av veiter/drenering, murer, veier og forebygging av gjengroing. Med dette har hjemmelshaver tilbakeført eiendommen tilnærmet likt som den var på 50-tallet. Slik vil fordelene være klart større enn ulempene. Vi håper med dette at en dispensasjon fra punkt 3.4.1 vil kunne gis.

Om det er noe som er uklart eller det er behov for ettersending av mer informasjon er vi gjerne behjelpelige. Ta kontakt med ansvarlig søker: Ingvild Garford Bennett, ved UTMARK arkitektur AS, på epost: ingvild@utmark-arkitektur.no Eventuelle spørsmål kan også rettes til samme epost adresse. Eventuelle merknader vil bli vedlagt søknad om rammetillatelse.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Vestland fylkeskommune den 10.12.2021:

Kulturminnefagleg fråsegn - dispensasjon frå kommuneplan - gnr 116 bnr 7 - tilbygg mm. - Alver kommune

Vestland fylkeskommune, ved seksjon for kulturarv, har vurdert saka som regionalt kulturminnemynde. Det omsøkte tiltaket gjeld eit større tilbygg til eksisterande lemstove frå 1915. Lemstova er ikkje nærmare tidfesta i sefrak-registeret, men vi finn opplysningar om bygget i oversiktsverket Norske gardsbruk, som omhandlar Midt- og Nordhordland, jamfør figur nedanfor. Bygget ligg svært synleg til, ovanfor hovudvegen som går mellom våningshuset og løa som høyrer til bruket. Lemstova er klassisk i si form, og med unntak av vindfanget på baksida framstår bygget som svært autentisk.



Vestland fylkeskommune vurderer lemstova til å ha høg lokal verneverdi, og ber om at kulturavdelinga i Alver kommune samt kulturverntenesta i Nordhordland blir kopla på i saken. Ein bør ta ein vidare dialog omkring utforminga av tilbygget. Vi vil påpeike at vi utgangspunktet er positive til eit tilbygg, og ser at det er gjort eit godt stykke arkitektfagleg arbeid her. Men vi synest at overgangen frå eksisterande til nytt bygg framtrer noko bastant og burde nedskaleras noko, samt at det nye bygningsvolumet kanskje kunne blitt plassert på ein annan måte. Vestland fylkeskommune kan eventuelt også vere med i ein nærmare dialog omkring plassering, volum og utforming.

Det er henta slik uttale frå Alver kommune ved kulturavdeling den 18.01.2022:

Oversender søknad til uttalelse - gbnr 116/7 Lauås

Viser til førespurnad om å koma med uttale til søknad om riving av vindfang og oppføring av nytt tilbygg til bustadhus på gbnr 116/7 Lauvås.

Det aktuelle bustadhuset er ei lemstove, som som er ein bygningstype som var typisk for vårt distrikt. Dei fleste våningshusa som vart bygde i Nordhordland etter utskiftingane på 1800-talet og i byrjinga av 1900-talet var lemstover, og dei er framleis viktige element i kulturlandskapet i vårt område. Sefrak-registreringa har ikkje med informasjon om byggjeår, men *Norske gardsbruk, Mid- og Nordhordland*, bind 2 opplyser at huset vart bygd i 1915. Bygget er ikkje verna og er heller ikkje meldepliktig etter kulturminnelova § 25.

Det planlagde tiltaket er eit tilbygg som vert ført opp på baksida av lemstova. Tilbygget består av ein hovuddel med tradisjonell uforming med saltak og trekledning, men med eit moderne uttrykk, og ein smalare mellomdel. Sjølv lemstova vil i stort grad behalda opprinnleg form og uttrykk. Vår vurdering er at dette er ei god løysing som både tar vare på lemstova og gjev huset ein storleik og standard som stettar moderne behov.

Med helsing
Alver kommune, Kultur

Tiltak var sendt på uttale til Statsforvaltaren i Vestland. Det er ikkje kome merknadar frå Statsforvaltar.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 12.02.2021.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 13,9 meter.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 16,8 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 12.11.2021 gjeve dispensasjon til plassering i samsvar med situasjonsplan datert 12.02.2021. Det er her sett vilkår om at avstand frå tilbygg, inkludert takutstikk, er minst 16,8 frå senterlinje av offentleg veg.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 22,87 meter og mønehøgde på kote ca. + 29,50 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i dag ved privat vassforsyning frå brønn på eigen grunn. Det går fram av følgjeskriv til søknad at det er planlagt å kople eigedom på offentleg leidningsnett ved utbygging av naboeigedom på gbnr. 116/1 etter reguleringsplan: Skinstø (Plan-id: 1263-200910). Ansvarleg søker viser til at det ligg føre skriftleg avtale mellom utbyggjar av bustadområdet Skinstø (Gaard eigedom) og heimelshavar av gbnr. 116/7, som sikrar slik framtidig påkopling.

Dersom det skal leggjast ut ny leidning i sjø knytt til avløpsløysing, må dette søkjast om og godkjennast av Bergen og omland hamneforvaltning IKS.

Tilkomst, avkøyrsløysing og parkering

Tiltak medfører ingen endring for tilkomst, avkøyrsløysing og parkering.

Situasjonsplanen viser parkeringsareal og snuplass.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppholdsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløysing.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Utformingen av tilbygget er gjort med tanke på å la våningshuset i størst mulig grad fremstå med sin opprinnelige form og uttrykk. Dette ved at en smalere 'mellomdel' av tilbygget knytter og skaper avstand mellom 'hoveddelen' av tilbygget og det eksisterende våningshuset. Utformingen av tilbygget er tradisjonell; med saltak og trekledning. Vinduer vil være moderne i uttrykket, hvilket vil bidra til å skape god lesbarhet hva gjelder skillet mellom gammelt og nytt.

Tilbygget vil medføre små endringer av terreng, og det vil kun anlegges en lavere forstøtningsmur mellom tilrettelagt uteoppholdsareal og omliggende gressareal. Mønet på 'hoveddelen' vil være noe høyere enn mønet på våningshuset, hvilket sett i sammenheng med det skrånende terrenget vil gi et dynamisk helhetsinntrykk.

Det vil være to bad i tilbygget. Tiltaket krever uavhengig kontroll av fuktsikring, våtrom.

Eldre firkantskifer på eksisterende tak er i dårlig stand. Denne vil bli skiftet ut med mørk takstein. Eksisterende loft etterisoleres. Eksisterende ildsted/pipeløp får noe endret plassering.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum eller skred. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tiltak ligg delvis i raud støysone (H210) og delvis i gul støysone (H220). Det er vedlagt støyfagleg rapport i søknad. Ansvarleg søkjar har informert om at tilbygg vil innfri krav til stille side, samt krav til vindauge mot stille side i over halvparten av rom for varig opphald. Støykrav innomhus i tilbygg vil vere tilfredsstillande ved bruk av dagens byggeskikk. Kommunen legg ansvarleg søkjar si vurdering av støykrav til grunn.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. 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 dispensasjonen kan medføre.

Det går fram av Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.215 at område sett av til arealføremål LNF i utgangspunktet skal vere ubyggd, eller bygd ut i tilknytning til landbruk og reindrift. Tiltak skal dermed som utgangspunkt vere nødvendige for den etablerte landdrifta på eigedom.

Kommunen legg til grunn at dispensasjon for dei konkrete tiltak ikkje sett omsyn bak arealføremål vesentleg til side.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tilbygg ikkje vil kome i konflikt med dyrkbar mark. Det er vidare tale om tiltak på eksisterande bustad, som vil kunne bidra positivt for langsiktig bruk av eigedom. Det går vidare fram av søknad at jordbruksareal på eigedom i dag blir leigd ut til jordbruksverksemdar. Gjennomføring av tiltak vil ikkje hindre mogelegheita for slik utleige. Administrasjonen legg til grunn at tiltak ikkje har negativ påverknad for omsynet til landbruk.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Tiltak er vurdert av lokal kulturmynde ettersom bygget er registrert i SEFRAK. Kulturavdelinga har stilt seg positiv til tiltak, og vurderer det som ei god løysing.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

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

Mynde

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

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak

som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

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

Bortfall av løyve

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

Avfall

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

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/8808

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan_Lauås_Situasjonskart med tenkt løysing vedr utslepp.pdf

Situasjonsplan_A-10-02 Situasjonsplan - Planlagt.pdf

Tegning Ny Fasade_A-41-04 FASADE Nord-øst - Planlagt.pdf

Tegning Ny Fasade_A-41-02 FASADE Sør-vest - Planlagt.pdf

Tegning Ny Fasade_A-41-03 FASADE Sør-øst - Planlagt.pdf

Vedlegg:

Tegning Ny Plan_A-21-01 PLAN Kjeller - Uendret.pdf
Tegning Ny Plan_A-21-03 PLAN 2. etasje - Planlagt.pdf
Tegning Ny Plan_A-21-04 TAKPLAN - Planlagt.pdf
Tegning Ny Plan_A-21-02 PLAN 1. etasje - Planlagt.pdf
Tegning Nytt Snitt_A-31-04 SNITT C - Planlagt.pdf
Tegning Nytt Snitt_A-31-03 SNITT B - Planlagt.pdf
Tegning Nytt Snitt_A-31-05 SNITT D - Planlagt.pdf
Tegning Nytt Snitt_A-31-01 SNITT A_01 - Planlagt.pdf
Tegning Nytt Snitt_A-31-02 SNITT A_02 - Planlagt.pdf
Tegning Ny Fasade_A-41-01 FASADE Nord-vest - Planlagt.pdf

Mottakarar:

Einar Lauvås	Mongstadvege 5955 n 422	LINDÅS
Utmark Arkitektur AS	Bellgården 1 5003	BERGEN