

Alver kommune  
Plan, bygg og eigeendom  
Postboks 4  
5906 Frækhaug

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 14.01.2022

## **Tiltak på eiendom med gnr.450/bnr.5 - Radøyvegen 1510, 5936 Manger**

### **Søknad om dispensasjon for tiltak innenfor LNF-område**

*På vegne av tiltakshaver, Vidar Morken, søker vi med dette om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for tiltak innenfor LNF-areal. Tiltaket gjelder oppføring av lager-/driftsbygning på eiendom med gnr.450/bnr.5.*

*Den aktuelle eiendommen har tilhørt samme familie i flere generasjoner, og tiltakshaver kjøpte bruket rundt 2010. Eiendommens verdi ligger hovedsakelig i dyrka mark og et våningshus som er i god stand. Våningshuset er utleid (bolig), og markene brukes til sauebeite og tilleggsjord til nabogården «Børsen» (gnr.450/bnr.1), der tiltakshaver bor.*

*Gårdsdriften krever en god del utstyr og maskiner, og dette lagres i dag i og utenfor fjøset på Børsen. Her er det begrenset med plass – spesielt om høsten og vinteren når sauene ikke er på fjellbeite. Tiltakshaver ønsker derfor å bygge en ny driftsbygning for lager og verksted på bnr.5. Denne eiendommen var tidligere et selvstendig gårdsbruk, og den nye driftsbygningen er tenkt plassert i samme område der den gamle låven lå. Bildene under viser hvordan gårdsbruket så ut i gamle dager, med låven anlagt i en lokal skråning på nordsiden av tunet. På bildene under kan man se at dagens fylkesveg følger samme trasé som den gamle hovedvegen. Vegen ligger relativt tett på østsiden av gårdstunet.*



*Det gamle bruket sett fra øst mot vest, med hovedvegen i forkant. Bildet viser hvordan låvens plassering i terrenget muliggjorde tilkomst fra tunet til høy-loftet.*

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS  
Hagellia 6 – 5914 Isdalstø  
Tlf: 400 41 614  
E-post: post@arkbc.no



Flyfoto av gården, sett fra nord-vest (antatt 1960-tallet). På bildet ser man hvordan låven er plassert inn i skråningen mellom gårdsplassen/tunet og beitemarkene på nord -og vestsiden.



Gården sett fra nord. (Gravfølge langs hovedvegen).

Den aktuelle eiendommen er uregulert, og ligger i LNF-område i kommuneplanen for (tidl.) Radøy kommune 2011-2023 (delrevisjon 2019). LNF-områder omfattes generelt av restriksjoner knyttet til bygg og anlegg, og hensikten med dette er bl.a. å hindre nedbygging og ivareta kultur -og naturressurser innenfor det gitte området.

Lokalt preges området av spredt boligbebyggelse og enkelte gårdsbruk i drift, og vi oppfatter at LNF-formålet er innført for å bevare mest mulig av dette preget - også for fremtiden. Vi vurderer gårdsdrift som en vesentlig faktor for å sikre og bevare kulturlandskapet. Derfor er det også gitt egne betingelser i kommuneplanen for bygninger og anlegg forbundet med denne næringen. Nye bygninger for gårdsbruk i aktiv drift, skal primært plasseres i forbindelse med allerede etablerte tun/driftssenter, der minst mulig av dyrka mark forringes eller går tapt som følge av utbyggingen.

Som bildene over viser, så lå den gamle driftsbygningen tett opptil våningshuset og som en avgrensning av gårdstunet mot markene i nord. Fra gammelt av var det viktig med kort avstand mellom bolig og fjøs med tanke på tilsyn til dyrene på gården. Det var også viktig å plassere bygningene på steder der de opptok minst mulig verdifullt land i forhold til beite og åker. Disse prinsippene samsvarer med retningslinjene i kommuneplanen.

Eiendommen har et samlet areal på ca. 50,5 daa (historisk oppgitt areal). Tiltaket er planlagt med et samlet bruksareal på 178,5m<sup>2</sup>, og har dermed liten innvirkning på bebygg



areal eller %-vis utnyttelse av eiendommen. Utforming av driftsbygningen vurderes ellers i tråd med retningslinjene gitt av kommuneplanens bestemmelser. Våningshuset, som er renoverert og bebodd (utleid), har samme areal som det hadde i gamle dager. Dagens avkjørsel til fylkesvegen beholdes, og bruken av vegen blir tilnærmet uendret og påvirkes ikke nevneverdig av tiltaket. Kjørbar «internveg» fra tunet og ned på nordsiden av planlagt tiltak, følger samme prinsipp som i gamle dager.



Bilde av dagens situasjon sett fra nord (langs fylkesvegen)



Bilde av dagens situasjon sett fra sør (langs fylkesvegen)

### **Søknad om dispensasjon**

Plan –og bygningsloven stiller to kumulative krav dersom søknad om dispensasjon skal innvilges. Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

1. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynet bak bestemmelsene det blir dispensert fra, eller hensyn i loven sin formålsbestemmelse, blir vesentlig satt til side.
2. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispensereres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven, skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS  
Hagellia 6 – 5914 Isdalstø  
Tlf: 400 41 614  
E-post: [post@arkbc.no](mailto:post@arkbc.no)

*Tiltakshavers ønske om å opprettholde gårdsdriften i området, mener vi er positivt for LNF-formålet i forhold til at kulturlandskapet bevares. Vi mener også at tiltakets plassering i samme område som den gamle låven stod, er i tråd med intensjonene bak bestemmelsene i kommuneplanen. Tiltaket forholder seg til eksisterende bebyggelse på eiendommen, både i form og uttrykk, og samsvarer etter vår mening godt med driftsbygningen som stod på eiendommen tidligere.*

*Tiltaket beslaglegger en del av eiendommen som er mindre egnet til dyrket mark, og opptar dermed ikke verdifull åker eller beitemark. Den nye driftsbygning vil skjerme gårdstunet mot nord, og samtidig fungere som en «formidler» mellom terrengnivå på tunet og de lavereliggende markene i nord. Med nybygget får man samtidig tilbake tunnanselsen slik det var i gamle dager.*

*Det er viktig at forholdene legges til rette for de få gårdsbrukene som fortsatt er i drift i området. Dette må selvsagt skje innenfor gitte lover og regler, slik planlagt tiltak gjør – bortsett fra forhold som gjelder avstand til fylkesveg. Ved henvendelse til Vestland fylkeskommune har vi fått opplyst at vegen i området er klassifisert som «mindre streng». Dette åpner for en byggegrense på 30 meter målt fra vegmidte til tiltakets nærmeste bygningsdel. Fylkeskommunen vil ikke vurdere søknaden for avstand til veg, før Alver kommune har behandlet dispensasjonssaken i forhold til tiltak i LNF-området. Vi er derfor avhengig av et positivt vedtak på denne dispensasjonssøknaden før vi på nytt henvender oss til fylkeskommunen for endelig plassering av tiltaket. Plasseringen vil selvsagt også hensynta evt. vilkår gitt av kommunen.*

*I sum mener vi det er flere fordeler enn ulemper ved å innvilge dispensasjon for etablering av den nye driftsbygningen i LNF-området. Vi kan ikke se at planlagt tiltak strider med intensjonene bak bestemmelsene i kommuneplanen, og vi mener at man ved å legge forholdene bedre til rette for videre drift av gårdsbruket, også ivaretar kulturlandskapet på en god måte. Vi kan heller ikke se at tiltaket skulle være til sjenanse for noen, da det er god avstand til nærmeste nabobygning. Fordelen for tiltakshaver/leieboere er imidlertid at bolighuset og tunet blir noe mer skjermet for vær, vind og trafikkstøy mot nord.*

*Vi håper med dette å ha gitt tilstrekkelig informasjon til at søknad om dispensasjon for tiltak i LNF-område kan behandles. For ordensskyld gjøres det oppmerksom på at et evt. positivt vedtak fra Alver kommune i denne saken tas videre i søknadsgrunnlaget til Vestland fylkeskommune.*

Vennlig hilsen

På vegne av Vidar Morken (tiltakshaver)

**Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS**

v/Pål-Jøran Carlsen