

Alver kommune
Byggesak

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref.:
21/6457

Vår ref.:
2021037

Dato:
23.05.2022

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE TIL TILTAK - GBNR. 125/11 ALVER

1 Saksforhold:

Det søkes herved om tillatelse til tiltak ved gbnr. 125/11 i Alver kommune. Tiltaket består i bruksendring av eksisterende løe (byggningsnr. 176204044) til bolighus. Tiltakshaver er Bjørn Uthaug som også er grunneier.

Tiltaket er et ledd i tiltakshavers ønske om videre utvikling av småbruket. Det foreligger positiv uttalelse fra landbruksavdelingen som anbefaler tiltaket slik omsøkt, forutsatt at eksisterende våningshus beholdes. Det omsøkte tiltak vil således kun dreie seg om bruksendring av løen. Eksisterende våningshus er planlagt rehabilitert. For ytterligere opplysninger knyttet til saken, vises det til klagesaken i forbindelse med søknad om dispensasjon fra LNF- formålet, se sak 21/6457.

2 Planstatus:

Eiendommen er ikke regulert. Det er kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad som kommer til anvendelse for eiendommen. Eiendommen er satt av til LNF-formål. Tiltaket vil være i strid med LNF-formålet ettersom gården ikke er i drift. Det er gitt dispensasjon fra arealformål i saken, se vedlegg B-1 i byggesaken.

3 Forhåndskonferanse

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse.

4 Naboforhold:

Tiltaket er nabovarslet via Altinn. Det er ikke innkommet merknader i saken.

5 Dispensasjon:

Tiltaket er avhengig av dispensasjon. Det er gitt dispensasjon fra LNF- formålet for bruksendring av landbruksbygning til boligformål, jfr. vedlegg B-1.

6 Vann og avløp:

Løen er ikke tilknyttet offentlig vann og/eller avløp. Ifølge opplysninger fra tiltakshaver er planen å lage til borehull på tomten. Avløp blir løst med eget renseanlegg. Dette vil bli omsøkt i egen sak under forutsetning av at kommunen godkjenner bruksendringssøknaden.

7 Avkjørsel, vei og parkering:

Tiltaket medfører ingen endringer mht. avkjørsel, vei eller parkering. Det er i utgangspunktet ikke krav til parkering i LNF- områder, men eiendommen har tilgjengelig areal for 2-3 biloppstillingsplasser i tilknytning til nybygget. Dette anses tilstrekkelig. Avkjøringspunkt til eiendommen endres ikke, men det søkes om økt/endret bruk av eksisterende avkjørsel. Dette gjøres digitalt via Statens vegvesen sine nettsider. Vedtak blir ettersendt.

8 Ansvarsretter:

Arkoconsult AS erklærer ansvar som ansvarlig søker og PRO arkitektonisk utførelse og brukbarhet - avgrenset til søknadstegninger. Arkoconsult AS har sentral godkjenning som dekker begge ansvarsområder.

9 Utnyttelsesgrad:

Det er ikke regler for grad av utnytting for LNF- formål i KPA. Løen er i flg. Matrikkelen 108 m² BRA. BYA er 68 m². Tomten er 332 598,9 m². Dette gir en utnyttingsgrad på ca. 0,03% BRA og ca. 0,02% BYA. Utnyttingsgrad vil således ikke være noe hinder i denne saken.

10 Uteoppholdsareal:

Det er ikke krav til MUA i LNF- formål, men vi legger til grunn at tiltaket vil ha tilstrekkelig uteoppholdsareal. Det er vist ca. 280 m² uteoppholdsareal i vedlagt situasjonsplan. I realiteten er det enda større områder tilgjengelig på eiendommen.

11 Plassering:

Ettersom det er tale om en bruksendring av eksisterende bygning, vil plasseringen forbli uendret. Det blir således heller ingen endring knyttet til avrenningslinjer eller grunnforholdene for øvrig.

12 TEK 17:

Bruksendringen medfører en hovedombygging av eksisterende løe til bolig. Dette innebærer at samtlige krav i TEK 17 skal innfris. Det vil i utgangspunktet ikke bli aktuelt med andre dispensasjoner, med mindre videre detaljprosjektering skulle vise at det blir nødvendig. Dette vil en i så fall måtte komme tilbake til på et senere tidspunkt forutsatt at rammesøknaden blir godkjent.

13 Andre forhold:

Dispensasjonsvedtaket inneholder flere vilkår:

1. Eksisterende og eldre våningshus vert ikkje riven.
2. Bruksendra driftsbygninga vert det nye våningshuset på garden - gbnr 125/11.
3. Ny driftsbygning vert oppført på gbnr 125/74.
4. Oppføring av ny driftsbygning er i tråd med LNF-føremålet slik at det vert sett vilkår om

tilbakeføring av jordbruksareal i forholdet 1:1 og gjeld det bruksendra arealet som går med til landbruksbygget.

5. Egedomen – gbnr 125/74 tilbakeførast til garden - gbnr 125/11.
6. Veg, avkjørsel, vatn og avløp skal vere sikra før det vert gitt løyve til bruksendringa, jf. pbl. §§ 27-1 - 27-4.
7. Privatrettslege tilhøve skal vere sikra før det vert gitt løyve til bruksendringa, herunder føresetnaden om at grunneigar av gbnr 125/74 skriftleg samtykkjer til tilbakeføringa slik at heimelsoverganga kan matrikkelførast.

Vilkårene vil bli fulgt opp dersom tiltakshaver får rammeløyve til bruksendringen. Vi ber derfor om at disse vilkårene utsettes til å gjelde i forbindelse med søknad om igangsetting eller midlertidig bruksløyve/ferdigattest. Det vil være lite hensiktsmessig sett fra tiltakshavers ståsted å gjennomføre disse vilkårene før en vet om en får rammetillatelse. Vi håper kommunen kan imøtekomme tiltakshaver på dette punktet.

Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon vedrørende saken, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

Vennlig hilsen

Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 970 19 880 | Felles: +47 56390003

E-post: inge@arkoconsult.no

