

## SØKNAD OM DISPENSASJON 96/1- NATALIE OG BJØRN ANDERS SÆBERG

Tiltak: Tilbygg og oppgradering av bustadhus på landbrukseigedom  
Det vert søkt om varig dispensasjon frå:

### Kommuneplan 2018 pkt. 7.1.7 om 20-3 tiltak i LNFS.

- 7.1.7. På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast i tilknytning til hovudbygningen (nærare enn 25 meter) (jf. pbl. § 11-11 nr. 1):
- Fasadeendring (jf. pbl. 1. ledd, bokstav c)
  - Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5, 20-6.
  - Etablering av vass- og kloakkanlegg

### Pkt.2.3.3. Om samla BYA på bustadeigedom.

Det vert lagt til grunn kommunens gjeldande praksis om at denne grensa ikkje gjeld samla for alle bygg på landbrukseigedom, men avgrensa til bustadhuset.

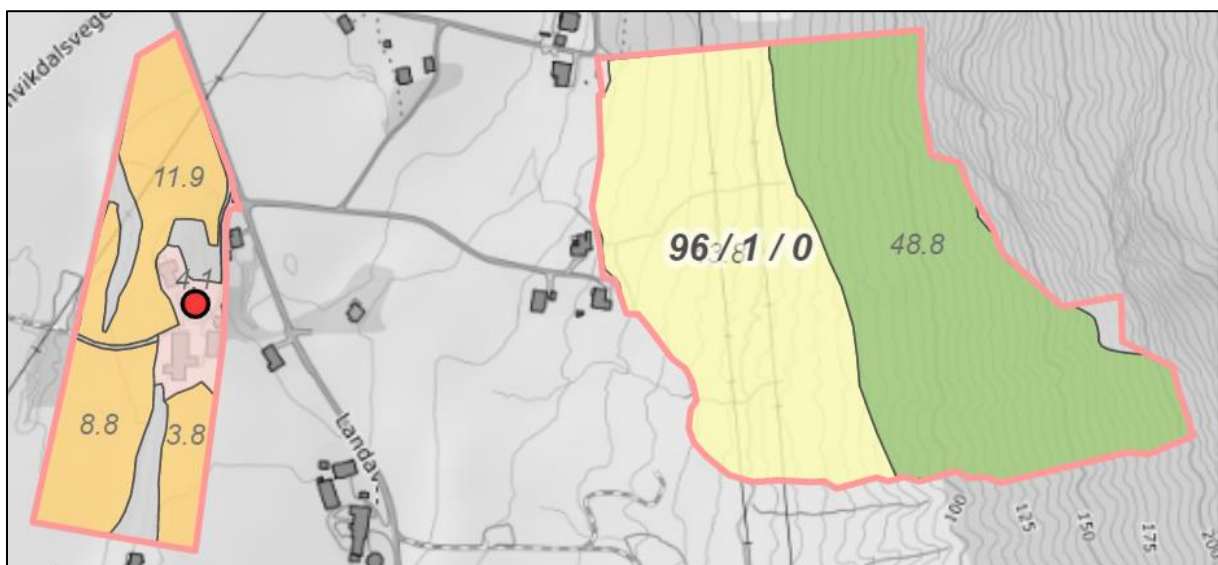
- Bygningar på bustadeigedom skal til saman ikkje overstige BYA 250 m<sup>2</sup>.

### Om landbrukseigedomen:

96/1 er del av ei større driftseining i landbruket(93/6 og 93/12). Sidan tiltaket gjeld på 96/1 vert det gjort greie for drift og landbruksareal på denne eigedomen. Drift: Garden er med i TM Samdrift og er ei landbrukseigedom i aktiv drift, men utan dyr i tunet. Våningshuset er bebudd av eldre generasjon og tiltaket gjeld for kårhuset som vart bygd på 60-talet.

Det er buplikt på garden og areala på 96/1 består av følgjande:

Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
4617-96/1 Areal i dekar									
4617-96/1	2	24,5	0,0	43,8	48,8	6,3	4,5	0,0	127,9





Tiltaket gjeld for hus nr. 22.

#### **Omsyna som skal vektleggjast ved søknad om dispensasjon:**

Tiltaket krev dispensasjon frå felles føresegner for LNFs i kommuneplanen punkt 6.1.2 / 7.1.7, der 20-3 tiltak ikkje er omfatta av unntaka som kan gjerast i tråd med kommunen sine avgrensingar for LNF-spreidd areal. Omsøkt tiltak er eit § 20-3 tiltak som grunna kompleksitet og omfang krev ansvarleg føretak, og soleis ikkje er eit mindre tiltak i tråd med føresegnene.

Som det går fram av planskildringa til kommuneplanens arealdel punkt 4.2, så er det i kommunen lagt inn store, samanhengande LNF-spreidd-føremål som skal stimulere til avgrensa vekst på den måten at områda skal halde på uttrykket som eit landbruksområde, men opne opp for tiltak med kvotar og mindre tiltak på eksisterande bygde eigedomar.

Avgrensinga i BYA er å sikre avstand, luft og lys mellom bygg. Det er òg eit omsyn å sikre at tomtar har nok uteopphaldsareal og at det i tettbygde strøk skal sikrast lik storleik på bygg for å ikkje bryte med det heilskaplege uttrykket.

Omsyna bak dei to føresegna det søkjast om dispensasjon frå er i stor grad samanfallande, søknaden vert difor grunngjeven samla.

#### **Om omsyn vert vesentleg sett til side:**

Kårhuset treng oppgradering. Det er eit stort hus til å vere bygd på 60-talet. Det har vore testa fleire alternativ for planløyning, både med og utan tilbygg. Den minste utviding vil kome i strid med føresegn om maks BYA i kommuneplanen. Det er ønskjeleg å utvide for å få ei mest mogleg teneleg utnytting av heile huset og det er naudsynt med ansvarleg føretak for å gjere eit tiltak av dette omfanget.

Grunna landbruksareala rundt tunet, var det ikkje aktuelt å utvide ned mot bakkane. Det er difor landa på å søkje om ei løyning som ivaretek ønskja oppgradering og går minst mogleg utover omsyna bak føresegna.

Det omsøkte tiltaket ligg i spreidd-område, med dyrka mark, så her vert det ikkje framtidig utbygging.

Området vil difor opprettholda ein åpen karakter. Det er god tilgong på lys og luft mellom bygga. Overbygg og uteareala som tel inn i BYA, er tenkt for å sikre huset og inngongspartia for ver og vind. Det er verhardtd på eigedomen og desse tiltaka er gjort på bakgrunn av erfaring av korleis vind og regn treff huset. Huset skal oppgraderast og utformast til å passe med anna bebyggelse på eigedomen.

Ein kan difor ikkje sjå at tiltaket kjem i vesentleg strid med føresegna om spreidd utbygging og BYA, det vil vera god avstand til anna bebyggelse og landbrukseigedomen har mykje uteopphaldsareal i og rundt tunet. Tiltaket vil verta utført på ein fagmessig god måte og utvidinga er planlagt inn mot tunet og er soleis ikkje synleg for andre.

#### **Om fordelar og ulempar:**

Det er fleire privatrettslege fordelar som ikkje kan tilleggjast vekt. Hovudfordelen grunngeve i arealomsyn er at ombygging og utviding av huset gjer det meir teneleg i bruk. Landbrukseigedomen har fleire generasjonar buande og ein meir teneleg utforming av dette huset vil legge til rette for at framtidige generasjonar kan bu meir samla, utan at det vil vere behov for ytterlegare bustadhus på garden. Oppgradering og utviding av hovudetasjen er òg gjort for å kunne ha alle funksjonar på eitt plan dersom det skulle vere behov for det i framtida.

Området der tilbygget skal stå har vore nytta som ein del av bustadtomta, og har landbruksareal rundt, det vert derfor ikkje nytta til friluftsliv eller allmen ferdsle. Tiltaket berører ikkje dyrka mark, er ikkje i konflikt med kulturminne, og vil ikkje bryta med det eksisterande kulturlandskapet i området. Tiltaket vil få ein god overgang frå eksisterande bygg, og vil vera tilpassa landskapet rundt.

Avslutningsvis vert det vist til likebehandlingsomsyn og kommunens praksis med ofte gje dispensasjon til overskriding av BYA utanfor tettbygde strøk.

Fordelane ved å gje dispensasjon til omsøkt tiltak store, og ulemper er ikkje registrert.

Det omsøkte tiltaket er etter dette vurdert til oppfylle vilkåra i pbl.kap.19, og kommunen kan difor gje løyve til dispensasjon.

Vidare i dokumentet er det lagt ved bilete av huset slik det ser ut i dag og illustrasjonar av kva som er planlagt.

Med helsing

Margreta Hus

Byggfirma Kjell Høyland as.



Det skal leggjast til rette for trinnfri adkomst til inngangspartiet.



Det ser ut som ei stor høgde under terrassen her. Men det er kun i enden der det er sett av med rekkverk. Resten ligg på stigande terreng opp mot berget.

