

INFORMASJON OG BEHANDLINGSPRAKSIS FOR BEBYGGELSEN PÅ LANDBRUKSEIENDOMMER SOM BENYTTES ELLER ER OMDISPONERT TIL FRITIDSFORMÅL

Denne informasjonen er tenkt å være uttømmende fra administrasjonen og politikere om temaet per i dag. De vil som bruker av tjenestene i kommunen finne den aktuelle problemstillingen i din sak på side 2 og evt.3, og understreket. Resten av teksten er ment å være forklarende for helheten og hensynene som må tas i kommunal saksbehandling. Det viktigste er å huske at vedtatte arealplaner i kommunen i de fleste tilfeller vil overstyre generelle byggesaksregler og eventuell endret bruk som har gått seg til med tiden.

Generelle holdninger i plan i forhold til faktisk bruk :

Utviklingen i dag tilsier at mange av kommunens mindre landbrukseiendommer i praksis benyttes til fritidsbruk.

På grunn av dette er det også naturlig at kommunen når det gjelder slike eiendommer legger hovedregler for fritidsbebyggelsen ellers i kommunen til grunn, med hensyn på konkret saksbehandling av byggesaker på slike eiendommer.

Eiere av små landbrukseiendommer kan anse det som problematisk, at det legges for sterke bånd på deres muligheter for disponering av slike eiendommer. Dette på grunn av at en fra bygningsmyndighetenes side knytter saksbehandlingen til hovedreglene for fritidsbebyggelsen, samt at uthus og andre bygg "spiser av" arealet som en har tilgjengelig for evt. bebyggelse i forhold til hovedreglene. (Med maksimalt 120 kvm bygningsmasse, blir det fort lite igjen til nye byggetrinn om det før er bygd låve og fjøs.) I tillegg er det et sterkt fokus på at det skal legges opp til en bevaring av setertunene og det inntrykket de gir, som en del av kulturlandskapet.

Disse forhold til sammen, tilsier at *ny bebyggelse eller tilbygg på setertunene, må underlegges spesiell håndtering, for at en utglidning ikke skal skje.*

Utfordringen blir selvsagt å *harmonisere muligheter til bruk, samtidig som en ivaretar verneinteressene.* Ofte er det slik med disse eiendommene, at landbruksinteressene har falt fra. Ofte er det også slik, at en fritidsbruk har vært etablert over tid, uten at dette formelt sett har vært vurdert av kommunen på noe tidspunkt.

Dette anses da normalt heller ikke noe stort problem for det offentlige, men heller som en naturlig utvikling i dag.

En eventuell formell *omdisponering av eiendom* fra landbruk til fritidsformål, vil det være eier sitt selvstendige ansvar å *søke om*. Slike søknader har hatt en tiltagende utvikling de senere år, såkalte bruksrasjonaliseringssaker.

I våre generelle regler for fritidsbebyggelsen i Ringeby, står det følgende i retningslinjene i kommuneplanens arealdel :

For områder som avsettes til utbyggingsformål skal bygningers størrelse, form m.v. følge de retningslinjer som trekkes opp for de enkelte bygningskategorier i "Design-guide" for Ringeby av 1990.

På hver hyttetomt (fradelt eller festet) tillates bare en hytteenhet (hytte, uthus og anneks). Største tillatte bygningsareal pr. hyttetomt er 120 kvm. (BA), inkludert ett anneks på inntil 15 kvm. og et uthus på inntil 15 kvm. Bebyggelsen kan også oppføres som hytte med frittstående uthus/anneks på inntil 30 kvm.

Alle bygninger skal ha takvinkel mellom 20 og 30 grader. Vinkel på 26,5 grader anbefales. Tak og fasader skal ha mørke og matte farger. Gesimshøyde over grunnmur må ikke overstige 260 cm. Grunnmurshøgda må ikke overstige 100 cm. over opprinnelig terreng.

Disse retningslinjene gjelder også enkeltsøknader.

Problemene for de eiendommene som i mer eller mindre grad, formelt er omdisponert fra landbruk til fritidsformål, er at: Når de underlegges fritidsreglene, så er det ofte *ikke igjen areal til mindre tiltak på de bygningene de aktivt benytter i forbindelse med fritidsformålet*. Kommunen har i den senere tid vært inne på en *mer liberal holdning i forhold til det å regne med uthusbebyggelsen (tidligere driftsbygning som fjøs, låve mv.) i bygningsarealet for eiendommen*, om en ser at det er naturlige grunner for dette. Det er også i nyere kommunedelplaner ordlyder som gir en større åpning for bruksendring av bygg så lenge det eksteriørmessige uttrykket kan bevares i større grad.

Forskjellige aktuelle tiltak på eiendommen :

Det å bygge seterhus nummer to, har ikke vært betraktet som kurant.

Det å bygge på hovedselet kan i mange tilfeller anses som forholdsvis kurant, om dette gjennomføres helhetlig i samsvar med tradisjonene for seterbebyggelsen og i tråd med den bestående bebyggelsen på eiendommen.

Overbygg mv. anses også ofte som fremmedelementer på slike bygninger.

Det er også et spørsmål på hvor langt en skal kunne strekke arealet for hoved-selet, da de eldre selene normalt var på maksimalt 60-70 kvm., og da i rektangulær form og lave. En ser for seg at en uansett ikke bør tillate større sel enn 90 kvm., som relateres til det arealet som er igjen for hovedhytta på en fritidseiendom, når de potensielt mulige anneks/uthus er trukket fra. Kommunen bør i alle slike saker appellere til at en ikke strekker dette lengre enn høyst nødvendig. Om utviklingen anses å gå mot en utilsiktet type bebyggelse, bør en vurdere å foreta en behandling i Utvalget for plan-og teknisk. Kommunen bør ikke legge opp til en behandlingspraksis, som gjør at alle sel blir seende ut som hyttene i de regulerte fritidsområdene.

I saker som anses å kunne bidra til nye utviklingstrekk bør administrasjonen vurdere om saken skal opp til en bredere vurdering i Utvalget.

Det å bygge et mindre anneks på omdisponerte landbrukseiendommer, kan anses som kurant om en ikke innehar denne funksjonen fra før på eiendommen. Dette i tråd med hva som tillates på andre fritidseiendommer.

Påbygg mv. på sekundære sel /anneks anses normalt ikke som kurant, da dette kan bidra til en utilsiktet utglidning av antall fritidsenheter på sikt. Et anneks skal kun være et separat frittliggende soverom til hovedbygningen, og ikke en enhet med alle de funksjoner som trengs for en separat enhet.

Bygging av bygg med rent uthusformål vil normalt kunne være kurant, men er ofte på bakgrunn av at en har flere bygg som kan benyttes til dette, ikke riktig så aktuelt.

Etablering av konstruksjoner for utearealer (terrasse, veranda, balkong og plattinger) er meget viktig å vurdere, da dette i relativt stor grad preger uttrykket på bygningen. Terrasserkonstruksjoner mv. anses i utgangspunktet å være en tradisjon som er utviklet i forbindelse med fritidsbruk, og mindre forenlig med den opprinnelige setertradisjonen Ved seterbygninger har det vært gjerdet rundt de aktuelle innmarka/beiteområdene på bruket. Vern mot husdyr på utearealene har således foregått på en annen måte enn rundt fritidsbebyggelsen. Det anses viktig å forsøke å rendyrke den eksteriørmessige karakteren på seterbyggene i noe større grad enn det som har skjedd de siste årene. I den grad det er behov for, og slike utarealer blir etablert, anses det viktig at de baseres på lave konstruksjoner ned mot eller helst på bakkenivå (med f.eks. hellelegging), og at det ikke benyttes rekkverk.

Byggesaksregler generelt :

Kommunens vedtatte arealplaner vil alltid gjelde foran de sentrale byggesaksreglene. Hele kommunen er regulert på et eller annet vis. Der det ikke forefinnes kommunedel, regulerings

eller bebyggelsesplaner, vil det være reglene i kommuneplanens arealdel som gjelder. Det er i forhold til dette de fleste misforståelser oppstår i forhold til behandlingsmåte.

Seterområdene/landbrukseiendommene er i nesten 100% av planene i Ringeby, ikke behandlet som fritidseiendommer, heller ikke er området definert for fritidsbruk. Områdene er regulert til rent landbruksformål i forhold til byggeaktivitet.

Alle tiltak i forbindelse med fritidsbruk, vil formelt måtte behandles som en dispensasjonssak i områder regulert for landbruksformål, da bruken er formelt i strid med planformålet.

Det er kun nyere regulerte fritidstomter (innregulert i konkrete planer) vist som fritidsformål, som anses som avklart.

Dette betyr at tilbyggsprosjekt på omdisponerte eiendommer normalt også vil måtte behandles formelt som en dispensasjon.

Det er viktig at det fremgår i nabovarselet at det søkes om dispensasjon i forbindelse med tiltaket.

De sentrale byggesaksreglene har en rekke bestemmelser om de forskjellige tiltakstyper, bl.a. mindre tilbyggstiltak under 50 kvm som en av de mest kjente (§86a). (Kommunen praktiserer her innvendige mål/bruksarealer.) En annen av de regler som folk flest har fått med seg er grensen på 70 kvm. og at dette også kan kjøres som forenklet byggemelding (melding om tiltak). Denne regelen har imidlertid klare begrensinger bl.a; dette gjelder kun for frittstående bygg, som ikke benyttes for beboelse eller næringsdrift, og som er i tråd med plangrunnlaget. Det er dette med plangrunnlaget som normalt vil bli styrende for omdisponerte landbrukseiendommer.

Fasadeendringer mv. er også tiltak som vil måtte behandles etter samme behandlingsregler. Melding om tiltak er en forenklet søknadstype, som skal behandles av kommunen før bygging.

Tilbygg mv. over 50 kvm må uansett behandles som søknadspliktig tiltak. Søknaden må bistås av en faglig kvalifisert person etter plan-og bygningslovens regler. (Normalt kan ikke kun praktisk kvalifiserte snekkere mv. utføre denne jobben. Det kreves en viss teoretisk bakgrunn i faget, med minimum fagbrev.)

De eiendommene som innehar aktiv landbruksdrift vil måtte underlegges de reglene som gjelder for byggeaktivitet i disse områdene. Her vil en kunne behandle de bygninger som er dokumentert som nødvendig for den aktive driften som melding om tiltak etter loven (§81). Det er imidlertid en åpning for at byggesaksavdelingen ved mer kompliserte bygg kan kreve søknadsplikt for tiltaket.

Samtlige sentralt gitte byggesaksregler i pbl., vil snarlig bli omhandlet av en revisjon av plan-og bygningsloven/byggesaksdelen. Dette vil gi andre begreper og annen struktur på reglene, som vi videre må ta hensyn til i våre informasjonsskriv/retningslinjer.

De saker som må behandles som dispensasjon (etter kap.19 i pbl.) vil normalt måtte behandles av det politiske organ som ivaretar kommunens helhetlige planlegging, som "det faste utvalg for plansaker" iht. §9-1 i plan-og bygningsloven. Dette organ avgjør mindre kurante saker, og saker av mer prinsipiell art. Dette er et fora som trer sammen kun en gang per måned, så slike saker vil nødvendigvis måtte ta noe tid. I ordet dispensasjonssak, ligger det også at disse i utgangspunktet ikke kan betraktes som kurante, og i mange tilfeller dessverre også kan slå negativt ut. Det er viktig for søker å argumentere for sin sak, samt å gi god informasjon om de lokale forholdene på eiendommen, slik at saken er godt belyst.