

Til

Fyresdal kommune

Avdeling: Plan- og teknikk, byggesak.

3870 Fyresdal

Fyresdal 4. juli 25

Søknad om dispensasjon – driftsbygning gbnr 41/1.

Eg søker med dette om dispensasjon for kommunedelens arealplan i Fyresdal kommune ang oppføring av delar av ny driftsbygning på Brokke Gard i Fyresdal, gbnr 41/1, knytt til 2 leilegheiter.

Kort bakgrunn

Brokke (41/1) er ein landbrukseigedom i Fyresdal med kombinert jord, skog- og utmarksnæring som næringsgrunnlag. Eigedomen har ein samla areal på omlag 9.600 da. Av dette er 54 dyrka mark, 2.842 produktiv skog og 6.170 anna utmark. Garden drivast saman med 146/20 i Tokke kommune der det er omlag 1500 da produktiv skog.

Garden har vore drive aktivt med stor aktivitet i lang tid. Ein har lagt ned betydelege ressursar i å utvikle eit moderne vegnett på eigedomen som mogleggjer rasjonell skogsdrift og næringsverksemd knytt til utmarka. Garden har ikkje hatt husdyr sidan 1981.

30. oktober 2022 brann driftsbygningen på garden ned til grunnen. Driftsbygningen som brann vart bygd i 1915 då heile gardstunet vart flytt og modernisert. Bygningen var opprinneleg bygd som eit fleirbruksbygg for den tids produksjon. Ei rekkje funksjonar, primært for ulikt dyrehald og fôrlagring vart lagt inn i bygget. Driftsbygningen som brann var vesentleg endra innvending i takt med endra behov/bruk. Etter at dyrehaldet vart avslutta i 1981 og fram til branndato, hadde ein tilpassa bygget for å kunne vere hensiktsmessig for gardenes aktivitet anno 2025, men sjølvstilt med mange begrensningar som eit gammalt og umoderne bygg gjer.

Planlegging av ny driftsbygning etter brann har tatt utgangspunkt i nokre viktige føresetnader.

- Ein ville oppretthalde det estetiske preget på garden. Det inneber at ny bygning så langt det har vore mogleg har fått same form, farge og ytre mål som bygget som brann.
- Dei originale natursteinsmurane som var eit meisterstykke for si tid skal vart så langt det var mogleg gjenbrukt. Dette innebar eit krevjande arbeid reint praktisk med sikring og tilpasning for nytt bygg. Vi meinte dette var viktig av både estetisk- og kulturhistorisk grunn.

- Nytt bygg skulle dekke gardens behov anno 2025. Det inneber at bygget må vere eit fleirbruksbygg for mange funksjonar som kan gå ut over tradisjonell gardsdrift, men som likevel er tett knytt til å sikre eit berekraftig næringsgrunnlag på garden basert på gardens ressursar. Store bygningar på gardar kan vere ei stor belastning kostnadmessig for noverande og framtidige eigarar med tanke på vedlikehald og øvrige driftskostnader. Skal ein sikre at dei blir vedlikehalde og oppretthalde som ein viktig del av kulturlandskapet, må dei gje grunnlag for lønsam økonomisk aktivitet. Ny driftsbygning vart derfor bygd med det mål å ha fleire moglege økonomiske inntekspotensial knytt til gardens ressursgrunnlag. Det vart sett opp som eit landbruksbygg på ein landbrukseigedom – men modernisert ut frå gardens produksjon og mogleg tilleggsnæring for landbruket.

Med desse føresetnadane fekk vi teikna eit nybygg med ei rekkje funksjonar. Dette kjem fram av teikningar som følgde byggesøknaden i 2023 og som vart godkjent av Fyresdal kommune.

Vi søker no om dispensasjon for ei endring i delar av bygget som i utgangspunktet er utanfor formålet i LNF-området definert i kommunedelens arealplan. Det er lagt opp til å etablere 2 utleigeleilegheiter som ein del av bygget – primært for korttidsleige.

Oppdaterte teikningar for heile bygget følgjer søknaden.

Kort om tiltaket:

- Det vart etablert 2 leilegheiter på omlag 60 rutemeter kvar i full standard, med 2 soverom i kvar og samla overnattingskapasitet på 8 personar. Samla areal av leilegheitene er 120 m².
- Leilegheitene er fullintegrert i bygget og er halde innanfor byggets opprinnelege volum og ytre estetiske preg som ein driftsbygning.

Bygningens eignaheit for ønska bruk

Heile bygget har eit bruksareal på omlag 950 m². Bygget er fullisolert. Det er installert sentralvarme og med vannbåren distribusjon i heile bygget. Bygget er oppført med massivtre som berande konstruksjon som er godt egna for å lage innvendige rom. Det er lagt særleg vekt på branntrygging. Byggkonseptet er godt egna for å lage to bueiningar på ein teknisk god måte.

Bygget er prosjektert av BGM arkitektar med støtte frå rådgjevande ingeniør på tekniske berekningar og dimensjonering i høve til tekniske krav. Betongarbeidet er prosjektert av Stærk og Co. Hovudentreprenør er Gardsbygg som har stått for oppføring av bygget. Rørarbeider er utført av røyrleggar Norvald Vik. Elektroinstallasjon er gjort av Dyrud Elektro. Installasjonsarbeid, plassbygging av store fløydørar etc. er utført av Tømrar Knut Ånond Johre og Kiland Bygg.

Massivtre saman med utanpåliggande isolasjon og kledning som byggmetode har mange fordelar. Massivtreet i seg sjølv har isolerande eigenskapar. I tillegg gir metoden

svært godt inneklima. Massivtre har gode hygroskopiske eigenskapar som gjer at ein stabiliserer inneklimaet på ein naturleg måte. Saman med vannbåren varme som er distribuert i støydempande trefiberplater gir dette svært energieffektive bueiningar med godt inneklima.

Massivtre har også svært gode branntekniske eigenskapar med tanke på nedbrenningstid og mogleg evakuering.

I samband med dispensasjonssøknaden er det gjennomført ei særskild brannteknisk utgreiing av rådgjevingsselskapet AFRY som følgjer vedlagt. Utgreiinga stadfester at bygget som sådan er godt egna for ønska bruk av delar av bygget til leilegheiter. Det er omtalt to særskilde tillegg som ein vil gjennomføre for å sikre oppfyllelse av alle krav som del av byggesøknad for dispensasjonssaka.

Omsyn til helse, miljø og sikkerheit

Tiltaket vil så langt vi kan vurdere ikkje ha negative effektar på helse, miljø og sikkerheit (HMS).

- Det er gjort full vurdering av branntekniske tilhøve og tiltaket vi ivareta alle krav og sikre tryggleiken for alle brukarar.
- Det er installert eit heilskapleg brannvarslingssystem med kabla varslarar i alle rom med ekstern varsling.
- Bygget er bygd med tanke på sunt og god inneklima. Det er lagt stor vekt på valg av naturlege og ikkje-giftige materialar.
- Byggets energiforsyning er basert på klimanøytral oppvarming med sentral flisfyr. Varme distribuerast vannbasert. Alle rom i leilegheitene har vannbåren varme i golv med termostattyling. Energi haustast frå eigen skog og gir ingen utslepp av fossilt CO₂.
- Det er bygd heilt nytt septikanlegg på garden med oppgradert tank (7,5 m³) og nye infiltrasjonsgrøfter som skal sikre eventuell belastning med auka trafikk og bruk.
- Garden har etablert ny vasskjelde i form av borevatn med svært god kapasitet og kvalitet. Dette saman med eksisterande naturbrønn gir god og sikker vassforsyning.
- Gardens system for el-forsyning er bygd nytt og forsterka. Alle bygg er no tilknytta med moderne installasjon og alle kablar er lagt i grunn som sikrar stabilitet.
- Det er samla brukt i underkant av 300 m³ massivtre i bygget som inneber eit permanent CO₂ lager på omlag 300 tonn CO₂.
- Leilegheitene er integrert i eit vakkert og autentisk bygg som er ein del av kulturlandskapet på Brokke gard. Leilegheitene påverkar ikkje det ytre miljøet negativt.

Vurdering av alternative bruksområder innanfor landbruksdrifta

Ein syner til omtale tidlegare i søknaden. Leilegheitene er i stor grad tenkt som ein integrert del av gardens samla landbruksdrift. Bruk av arealet i bygget vil ikkje gå utover øvrig landbruksdrift.

Leilegheitene er mellom anna tenkt brukt i samband med jaktutleige. Garden har store utmarksressursar. Leilegheitene vil gjere det enklare å leige ut ulike utmarksprodukt der det ofte er eit krav om overnatting. Vi har i dag ei hytte utan straum og innlagt vatn som har vore nytta i samband med jaktutleige. Med to fullstandard bueiningar i direkte tilknytning til terrenget vil ein kunne auke denne aktiviteten vesentleg.

Leilegheitene utgjer omlag 13 % av det samla arealet i ny driftsbygning. Ein har i tillegg oppført 2 nye enklare driftsbygningar/reiskapshus på tilsaman 300 rutemeter i samband med oppbygging etter brann. Det er meir en nok areal for å sikre den samla landbruksdriftas behov på garden.

Leigeinntekter frå utleige av leilegheiter vil gå inn som næringsinntekt og med det styrke gardens samla næringsgrunnlag.

Bruksendringas påverknad på landbruksdrifta i området og gardens ressursgrunnlag

Tiltaket vil ikkje ha negativ påverknad på øvrig landbruksdrift. Tiltaket vil på ingen måte vere til hinder for aktiv drift av jord- og skogareal. Tiltaket vil heller ikkje begrense anna landbruksdrift i området, snarare tvert om.

Fyresdal er i ferd med å utvikle seg som ein reiselivsdestinasjon gjennom ble etablering av Tretoppvegen. Dette opnar for nye moglegheiter for mange. Det er mellom anna ei satsing frå fleire aktørar på lokalprodusert mat som selgast på fleire arenaer i kommunen. Det har fram til no vore mangel på gode overnattingsplassar i kommunen, særleg sentrumsnært. Kan ein lukkast med å få fleire av dei reisande til å overnatte ei eller fleire nettar i kommunen, vil det styre næringsgrunnlaget for mange – også for landbruksdrifta i kommunen.

For Brokke 41/1 er leilegheitene eit viktig tilskot til ein robust og mangfaldig framtidig ressursgrunnlag. Vi ønsker å ivareta aktiv drift av graden som kan sikre busetting og framtidige investeringar. Brokke Gard er ein godt synleg gard og ein del av det særprega kulturlandskapet i Hegglandssgrend. Ved å sikre fleire inntektskjelder for noverande og framtidige eigarar vil ein sikre grunnlag for drift, utvikling og vedlikehald. Tiltaket vil ikkje endre preget på garden vekk frå landbruk – snarare tvert om.

–

Eg vil avslutningsvis belage at tiltaket ikkje vart omsøkt tidlegare. Vi har vore opptatt av at gjenoppbygginga etter ein tragisk brann, der mykje av gardens historie gjekk opp i røyk,

skulle gje eit positivt bidrag til garden for mange generasjonar framover. Det er vårt klare ønske at dette skal skje i henhald til alle relevante reglar og planar, og vi håpar vi med denne dispensasjonssøknaden kan få naudsynte løyver som mogleggjer ei positiv utvikling for garden framover.

Beste helsing

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Olav A. Veum', with a stylized flourish at the end.

Olav A. Veum