

**Alver Kommune
Plan og byggesak**

Vår ref.: Rune.K

Deres ref.: g/bnr 472/1

Dato: 05.04.2022

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA LNF FORMÅLET



Eiendom: g/bnr 472/1
Nøtlevågen 1, 5938 Sæbøvågen

Tiltakshaver: Anita Skjelnæs Milde
Tlf: 45427393
Epost: anitasmilde86@gmail.com
Adresse: Nøtlevågen 3B, 5938 Sæbøvågen

Johannes Skartveit Dale
Tlf: 97630711
Epost: johadale89@gmail.com
Adresse: Nøtlevågen 3B, 5938 Sæbøvågen

Ansvarlig Søker: Villanger & Sønner AS
Orgnr: 925580376
Kontaktperson: Rune Kristoffersen
Tlf: 92685032
Epost: rune.kristoffersen@villanger.no

Tiltak

Det planlegges oppføring av enebolig iht vedlagte skisser og situasjonsplan

Forhåndskonferanse

Visert til forhåndskonferanse den 14.08.2020

Referansenr: 20/12414-20/47880

Forord

Tiltakshaver ønsker å bygge et nytt bolighus på gården i forbindelse med et nært forestående generasjonsskifte. Det er i dag 2 bolighus på gården og de bor i kårhuset per dags dato.

Det er en aktiv landbrukseiendom, den nåværende hovednæringen på gården er eggproduksjon med 7500 høner.

Kårhuset

Kårhuset som tiltakshaver bor i nå er et relativt gammelt bygg med grunnmurer fra 1854. Det er modernisert i 1933 og ellers noe oppussing i nyere tid.

Huset har en planløsning som ikke er forenlig med hvordan de ønsker å bo.

Det å gjøre en totalrenovering av huset med så gamle grunnmurer og ellers gammel infrastruktur (vann og spillvann) er ikke en løsning vi mener er forsvarlig.

Alternativet med å rive huset og bygge opp et nytt på samme plassering som kårhuset har i dag har vi også vurdert.

Hovedgrunnen til at dette ikke er en god løsning for oss er de begrensinger som vil være på grunnflaten pga våningshuset/garasjen, veier (til våningshuset, til den gamle driftsbygning/låve og til nabo som bor lenger innover vegen).

Det er også lenger fra driftssenter enn den ønsket plasseringen på nytt bolighus. Med ny plassering, vil det være mye nærmere offentlig vannledning (den eksisterende brønnen kårhuset er tilkoblet har kapasitetsutfordringer og gikk tom flere ganger i 2021).

Våningshuset

Våningshuset er et typisk gårdshus bygd nytt i 1983 med påbygg i 1996 og andre jevnlig moderniseringer.

I våningshuset bor de nåværende eierne av gården og det er ønskelig at de får fortsette å bo i det huset etter generasjonsskiftet.

Det er ønskelig at de forsetter å bo der både med tanke på landbruksdriften og for at de selv ønsker å fortsette å bo i huset de har bygget og hatt som hjem i 40 år.

I den daglige driften i dag deler vi (begge generasjonene) på arbeidet og ser store fordeler med det.

Tiltakshaver som skal overta ønsker å ha annet arbeid ved siden av gården og det vil derfor være svært store fordeler med å ha noen som bor på gården for å hjelpe til i den daglige driften og som en beredskap når vi ikke er på gården.

Eksempler på slike tilfeller vil være:

når det kommer leveranser/ skal hentes ting tilknyttet landbruksdriften i normal arbeidstid, få sjekket ut alarmer som går i driftsbygningen i normal arbeidstid.

Det er også slik i dag at det er enkelt oppgaver hvor vi har behov for å være flere enn to voksne/arbeidere og de da også vil være en svært stor fordel at det blir boende to generasjoner på gården.

Plassering nytt bolighus

Vi mener at det er flere vesentlig grunner for at planlagt plassering av nytt bolighus er den beste løsningen.

Tiltakshaver tenker da ikke bare er den beste løsningen for dem, men for gården og landbruksdriften videre.

Ny plassering vil være ca 100 meter fra driftssenteret på gården.

Vi mener at dette er en ideell avstand med tanke på å ha oversikt og nærhet til driftsbygningen.

Grunner for at de ønsker nærhet til driftsbygningen er:

alarmer knyttet til driften, uvedkommende i eller i nærheten av driftsbygningen, den daglige driften.

Grunner for at de mener at det ikke er ønskelig med mindre avstand enn ca 100 meter er at det til tider kan lukte en del av ammoniakklukt av hønsemøkk.

Tiltakshaver ønsker også noe avstand slik at ikke all trafikk (lastebiler som kommer med kraftfôr og lastebiler som henter egg samt personbiler som kjører bort for å handle egg) som går til driftsbygningen vil komme inn til tunet på et nytt bolighus.

Det er også et poeng at i Kommuneplan for Radøy 2011 – 2023 står det at nye bygg skal primært plasseres i tilknytning til driftssenteret.

Den nye plasseringen har en naturlig utforming som gjør at det ikke er behov for store terrengendringer.

Plasseringen ligger også slik at det ikke er lang distanse for å koble seg til offentlig vann, strøm og fiber.

Det er også en mulighet å koble spillvannet til minirensanlegget som står ved driftsbygningen.

Det må opparbeides ca. 60 meter med ny veg frem til ønsket ny plassering.

Denne veien vil i tillegg til å være tilkomstvei frem til nytt bolighus også med enkle tilpassinger fungere som landbruksveg for å sikre tilkomst til teigen hvor bygg med bygningsnummer 176158786 er plassert.

Denne teigen er i dag sikret tilkomst fra Fv565 med en avkjøring som ikke er god å benytte seg av når en kommer med traktor med påmontert redskap.

Veien og plasseringen av nytt bolighus er også gjort med tanke på å ta minst mulig av det som i NIBO er registret som fulldyrket jord og overflatedyrket jord. Slik at markslaget det hovedsakelig vil ta noe av vil være innmarksbeite. Som en

aktiv landbrukseiendom er det ikke ønskelig å ta av mulig drivbar jordbruksjord og dette er hensyntatt.

Plasseringen på veien og bolighuset ligger slik at det ikke er aktuelt å benytte arealet til noe med driften som er i dag, da arealet ikke er egnet for maskinell høsting eller for å spre ut hønsemøkk maskinelt.

Vei, Vann og Kloakk

Det planlegges etablering av vei fra bolig til eksisterende vei ved driftsbygning. Eventuell søknad om utvidet bruk av avkjørsel vil avklares i dispensasjonssaken ref. referat fra forhåndskonferanse

Rettigheter er sikret for søknad om dispensasjon via vedlagte fullmakt. Erklæring om rettighet for veirett vil tinglyses før søknad om rammeløyve

Vannledning er planlagt tilkoblet offentlig ledning ved driftsbygning, legging av ledninger er sikret for søknad om dispensasjon via vedlagte fullmakt.

Erklæring om rettighet for plassering av ledninger vil tinglyses før søknad om tilkobling og rammeløyve. Uttale fra VA avdeling vedlagt

Avløpsledning planlegges tilkoblet eksisterende renseanlegg ved driftsbygning legging av ledninger er sikret for søknad om dispensasjon via vedlagte fullmakt. Erklæring om rettighet for plassering av ledninger vil tinglyses før søknad om tilkobling og rammeløyve. Uttale fra VA avdeling vedlagt

Søknad om dispensasjon

Iht plan og bygningsloven § 19-1

Søkes det med dette om dispensasjon fra:

kommuneplan Radøy 2011-2023, delrevisjon 2019 § 3.4.1

Beskrivelse

Bestemmelsen det søkes dispensasjon i fra beskriver formålet LNF. (landbruks-, natur- og friluftsliv)

Bestemmelsen skal sikre regulerte områder for planlagt drift og forvaltning.

Begrunnelse

Vi ser det nødvendig med et nytt bolighus for å overta gården og fortsette landbruksdriften.

Selv om tiltaket ikke vil være et landbrukstiltak etter reguleringsformålet vil det samtidig være et landbrukstiltak da i form av at en sikrer videre aktiv drift.

Det er en kjent sak at flere og flere landbrukseiendommer avviker driften og blir i varierende grad stående til forfall.

Hva som er grunnen til denne trenden kan en selvsagt spekulere i, men det kan da ikke være tvil om at det i dag ikke er veldig attraktivt å drive som bonde.


Vi mener derfor at dersom en ikke skal få muligheten til å bo i et hus etter dagens standard vil det være enda en grunn for å ikke ta over en landbrukseiendom.

Oppsummering

Basert på beskrivelser og forklaringer over mener vi at det er klart flere fordeler en ulemper for å gi dispensasjon i denne saken. Og en helt tydelig fordel vil være og holde drift i landbrukseiendommen på tross av generasjonsskifte

Med vennlig hilsen

Villanger & Sønner AS



Rune Kristoffersen

rune.kristoffersen@villanger.no