

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
069/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	13.06.2018
078/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	22.08.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	17/2555

60/1 - Votlo - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av lagerbygg/rubbhall

Vedlegg:

60/1 søknad, teikningar og tillegg

57712001_RIG_Naturfarevurdering_A01

60-1 kommuneplan 1-1000

60-1 kommuneplan 1-5000

60-1 ortofoto 1-1000

60-1 ortofoto 1-5000

201800880-2NVE si uttale - Søknad om oppføring av lagerbygg rubbhall - GBnr 601 - Votlo - Osterøy kommune

Gnr 60 bnr 1 - Votlo - Uttale - Osterøy - Oppføring av lagerbygg / rubbhall - Dispensasjon

60/1 Votlo - kopi av vedtak om omdisponering av dyrka mark til byggeføremål

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Tiltaket gjeld oppføring av driftsbygning i landbruket - lagerbygg/rubbhall på gnr. 60, bnr. 1, og er i samsvar med arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav a, jf. kommuneplanføresegn punkt 5.1 (tidlegare punkt 4.1).

Kommunen gjev løyve til oppføring av driftsbygning i landbruket - lagerbygg/rubbhall på gnr. 60 bnr. 1, Votlo, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1, 1. ledd, bokstav a, 20-2, 2. ledd, bokstav b og 20-4, 1. ledd, bokstav b på fylgjande vilkår:

- Langs vassdrag skal det oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og gjev levestad for plantar og dyr, jf. vassressurslova § 11.
- Plasseringa skal vere i samsvar med situasjonsplan datert 18.12.2017, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3. Toleransegrensa er 0,5 meter, jf. forskrift om byggesak § 6-3, bokstav b.
- Tiltakshavar er ansvarleg for at tiltak vert utført i samsvar med dei krava som fylgjer av reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. plan- og bygningslova § 23-1, 1. ledd.
- Tiltaket skal vere i samsvar med vedtak om dispensasjon frå byggegrensa langs kommunal veg av 28.12.2017, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2, 1. ledd, bokstav d.
- Tiltaket skal vere i samsvar med vedtak om omdisponering etter jordlova i vedtak av 30.04.2018 saknr. 102/18, og alle vilkår som der er stilt skal tilfredsstillast, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2, 1. ledd, bokstav h.

Grunngjevinga går fram av rådmannen si vurdering."

Plan- og kommunalteknisk utval - 069/18

PL - behandling:

Øyvind Litland, AP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett for synfaring."

AVRØYSTING - utsetjing

Utsetjingsframlegget vart samrøystes vedteke

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring."

Plan- og kommunalteknisk utval - 078/18

PL - behandling:

Det vart halde synfaring for utvalet før møtet.

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - samrøystes

I tilknytning til saka vart det stilt spørsmål om det her kan liggja føre grunnlag for å gje lovbrøtsgebyr, og at rådmannen må vurdere dette.

PL - vedtak:

"Tiltaket gjeld oppføring av driftsbygning i landbruket - lagerbygg/rubbhall på gnr. 60, bnr. 1, og er i samsvar med arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav a, jf. kommuneplanføresegn punkt 5.1 (tidlegare punkt 4.1).

Kommunen gjev løyve til oppføring av driftsbygning i landbruket - lagerbygg/rubbhall på gnr. 60 bnr. 1, Votlo, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1, 1. ledd, bokstav a, 20-2, 2. ledd, bokstav b og 20-4, 1. ledd, bokstav b på fylgjande vilkår:

- Langs vassdrag skal det oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og gjev levestad for plantar og dyr, jf. vassressurslova § 11.
- Plasseringa skal vere i samsvar med situasjonsplan datert 18.12.2017, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3. Toleransegrensa er 0,5 meter, jf. forskrift om byggesak § 6-3, bokstav b.
- Tiltakshavar er ansvarleg for at tiltak vert utført i samsvar med dei krava som fylgjer av reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. plan- og bygningslova § 23-1, 1. ledd.
- Tiltaket skal vere i samsvar med vedtak om dispensasjon frå byggegrensa langs kommunal veg av 28.12.2017, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak §

6-2, 1. ledd, bokstav d.

Tiltaket skal vere i samsvar med vedtak om omdisponering etter jordlova i vedtak av 30.04.2018 saknr. 102/18, og alle vilkår som der er stilt skal tilfredsstillast, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2, 1. ledd, bokstav h.

Grunngjevinga går fram av rådmannen si vurdering."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland og Noregs vassdrags- og energidirektorat som skal ha vedtaket til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 60, bnr. 1, Votlo.

Tiltakshavar/eigar: Anders Vatile, Sundlandsvegen 88, 5286 Haus.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppføring av lagerbygg/rubbhall på gnr. 60, bnr. 1, Votlo.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område og langs elv.

Uttale

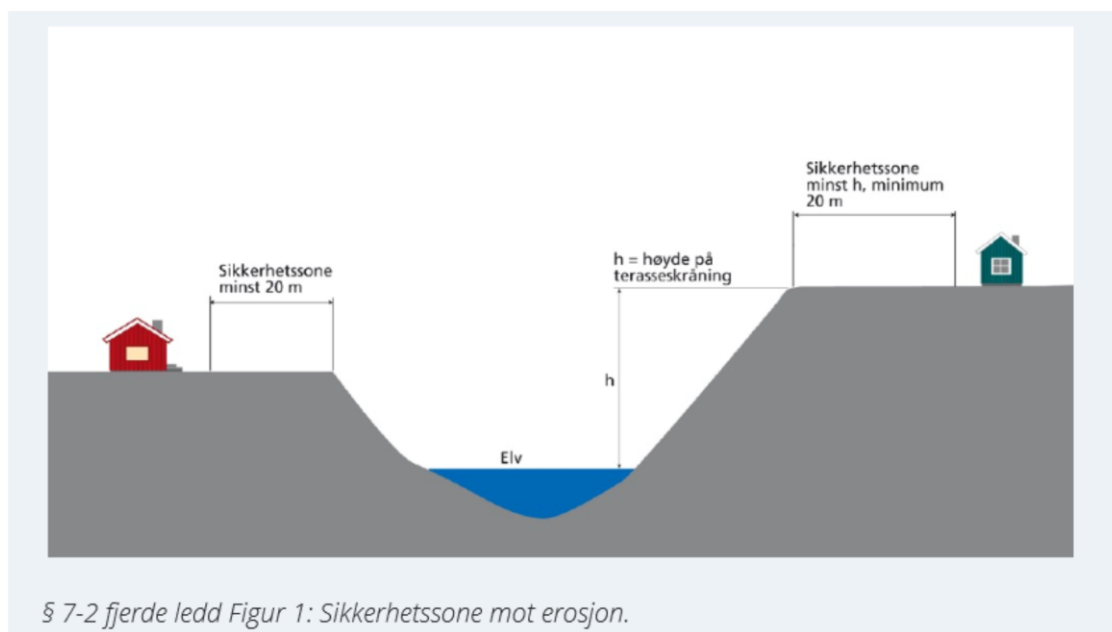
Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE).

NVE har i brev av 24.01.2018 kome med uttale til saka:

"Søkar har i sin søknad kryssa av for nei på spørsmål om byggverket vert plassert i flaum- og/eller skredutsett område. I brev frå kommunen vert det presisert at området ligg innanfor aktsemdskartet for flaum- og skredfare.

I NVE Atlas kan ein sjå at den maksimale vasstands auka for området er sett til 3,04m for dei gule områda, og 2,80 for det grønne området. Sjølvve bygget skal, ut frå teikningar, plasserast ca. 5 m over elva, og vil såleis ikkje påverkast av flaum. Derimot bør dei to bruene oppstraums området vurderast i høve kritiske punkt, og om det er mogleg at vatn vil følgje vegen og dermed utgjere eit problem i flaumsituasjonar.

Det vert i søknaden ikkje opplyst om kva grunnforhold det er på staden, eller om det er tenkt at elvekanten skal sikrast på nokon måte. Dersom elvebreidda er erosjonsutsett skal det vere ei tryggleikssone mellom bygningar og toppen av lausmasseskråninga over elva som er minst like brei som høgda frå elva og opp til toppen av skråninga. Sona må ikkje vere smalare enn 20 m. I rettleiinga til TEK17 §7-2, 4.ledd er det teke inn ei prinsippsskisse for erosjonssikker plassering av byggverk, sjå nedanfor.



Lausmassekart frå NGU syner at området består av bart fjell med stadvis tynt dekke. Dette er svært grove kart, og det bør gjerast vidare undersøkingar for å fastslå faktiske lausmasseforhold. I vassressurslova, §11 er det eit krav om at det langs vassdrag med årssikker vassføring skal oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og gir levestad for plantar og dyr.

For å vurdere om det er naudsynt å nytte fagkyndig til å vurdere flaum- og erosjonsfaren kan kommunen til dømes nytte rettleiaren Flaumfare i bekker - http://publikasjoner.nve.no/veileder/2015/veileder2015_03.pdf

Ut frå omsyn nemnd ovanfor, knytt til tryggleik mot erosjon og omsyn til vassdraget, kan ikkje NVE sjå at det er tilstrekkeleg areal til å etablere lagerhall/ rubbhall på dette området."

Tiltakshavar har innhenta naturfarevurdering for tiltaket, sjå Sweco dokument datert 19.02.2018.

Utdrag frå rapporten:

Skredfarevurdering:

Side 7

Oppsummering:

"Vi har vurdert faren for både steinsprang/steinskred, snøskred, sørpeskred, jord- og flomskred på tomten. Vi vurderer at den årlige nominelle sannsynligheten for alle disse skredtypene er mindre enn 1/100.

Kravet om sikkerhet mot skred i henhold til TEK 17 § 7-3 er dermed oppfylt for byggetomten, og det trengs ingen tiltak for å sikre tomten mot skred."

Stabilitet for byggegrunn:

"Vurderinger grunnforhold

.....

Sweco vurderer grunnforholdene for lagerbygget/rubbahallen til å være stabile og i henhold til kravet i plan og bygningsloven § 28-1 med tanke på stabilitet og fare for utrasing av grunnen."

Flaumfarevurdering

Side 13

"....

Viser til vedlegg 2 og 3 med kalkulasjoner fra beregningsprogram.

Areal 1 som samler overvann fra 1,26 km² vil ha en største vannføring i elven på like under 7.000 l/s inkludert en klimafaktor på 1,4. Med en kapasitet på kulverten på 77.000 l/s vil denne håndtere lagt større vannmengder enn vi trenger å beregne for.

Areal 2 som samler overvann fra 1,0 km² vil ha en største vannføring i elven på like under 5.600 l/s inkludert en klimafaktor på 1,4. Med en kapasitet på de to Ø1000 stikkrennene på til sammen 5.600 l/s vil denne håndtere de vannmengdene vi skal beregne for.

Dersom det kommer mer vann enn de to stikkrennene kan håndtere vil vannet følge veg mellom punkt 2 og punkt 3 (Figur 6). Dersom tiltakshaver ønsker å etablere en ekstra sikring i slike tilfeller kan dette gjøres ved å forme terreng og veg. Dette kan gjøres på en måte som avskjærer vannet før det når lagerhallen, og føre det direkte ned mot elv."

Fylkesmannen i Hordaland har i e-post av 26.02.2018 kome med uttale til saka:

"Vår vurdering er at det i denne saka bør vurderast alternative løysingar, som ikkje tek fulldyrka mark. Storleiken på lagerbygget må vurderast nærare, og det bør vurderast alternative lokaliseringar. Det er ikkje i søknaden gitt ei tydeleg framstilling av kva som er det reelle behovet, og om bygget utelukkande er knytt til landbruksføremål.

Tiltaket har også ein relativt omfattande storleik, og er lokalisert til eit fulldyrka areal mellom veg og elv. Bygget vil dermed legge press på kantsoneareal inn mot vasstrengen.

Men grunnlag i oversendt dokumentasjon, kan ikkje Fylkesmannen sjå at det er grunnlag for dispensasjon. Vi vil difor rå i frå dispensasjon i dette høvet."

Tiltakshavar har i e-post av 15.05.2018 kome med merknader til Fylkesmannen i Hordaland sin uttalemed krav.

".....

Bruket er tungdrevet og brattlendt, hvor storparten av arealet er 1:3 og brattere.

Tunet på bruket ligger midt i dette bratthenget.

Vegen opp til tunet er en 300 meter lang privat veg som er svært bratt i øvre del.

På grunn av stignings-forholdene på vegen er dette en utfordring året rundt og spesielt ille om

vinteren med snø og glatt vegbane.

Det har vært to tragiske hendelser på denne vegstrekningen de seneste årene.

Den første hendelsen skjedde med en tjenestebil fra BKK, som mistet veggrepet og seilte utfor vegen ned mot Votlo-elva.

Den andre hendelsen var med en dyretransportbil fra Fatland som mistet veggrepet og seilte utfor vegen mot Hagsteinselva, men ble heldigvis hengende igjen på vegskulderen.

Det gikk heldigvis bra med sjåførene i begge hendelsene.

Det er den bratte vegen og det bratte side-arealet til vegen som er hovedårsaken til at det er et stort behov for et lagerbygg på det omsøkte arealet nær kommunal veg.

Transportørene som leverer og henter «varer» er motvillig til å kjøre opp til tunet med de store lastebilene, derfor blir varene lesset av og på nede ved kommunal veg.

Det har opp gjennom tiden stått diverse midlertidige bølgeblikk-skur og presennings-telt på arealet. Dette er i lengden uholdbare forhold. Det er på høg tid at bruket får et permanent lagerbygg.

.....

Størrelsen på bygget er etter minn mening et minimum en kan ha for å kunne lagre paller med driftsmidler, paller med ved og redskap langs veggene samtidig som en skal kunne manøvrere en traktor inn og ut av bygget på en sikker og rasjonell måte.

Alternativ lokalisering er lite aktuell i henhold til det reelle behovet og de faktiske forhold som er beskrevet ovenfor.

...."

Kommunen syner til mottekne uttalar og merknader.

Veglova

Kommunen har i vedtak av 28.12.2017 gjeve dispensasjon frå byggegrensa langs kommunal veg.

Jordlova

Kommunen har i vedtak av 30.04.2018 saknr. 102/18 gjeve samtykke til omdisponering av om lag 0,5 daa jordbruksareal for oppføring av lagerbygg.

VURDERING

Dispensasjon

Fylkesmannen i Hordaland har i e-post av 26.02.2018 mellom anna synt til at det er krav om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen.

Tiltakshavar har i e-post av 15.05.2018 synt til at lagerbygget skal nyttast til landbruksføremål.

Rådmannen legg til grunn at i LNF-område er det tillate med tiltak i samband med stadbunden næring, det vil seie bygning, anlegg eller bruk som det av omsyn til drifta av næringa er naudsynt å lokalisera på staden, jf. kommuneplanføresegn punkt 5.1 (tidlegare punkt 4.1).

Rådmannen legg motteken utgreiing frå tiltakshavar til grunn og vurderer at tiltaket er i samsvar med kommuneplanføresegn punkt 5.1. Det er dermed ikkje krav om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav a.

Vassressurslova

NVE har mellom anna synt til at det er krav om at det langs vassdrag med årssikker vassføring skal oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og gir levestad for

plantar og dyr, jf. vassressurslova § 11.

Rådmannen legg ordlyden i lova til grunn og vurderer at "et begrenset naturlig vegetasjonsbelte" kan ha varierende breidd frå til dømes 1 meter til 10 meter, alt etter kva som er naturleg på staden. Vidare har kommunen heimel til å fastsetje breidda på vegetasjonsbeltet, jf. vassressurslova § 11, 2. ledd.

Ortofoto frå området syner at eksisterande vegetasjonsbreidd langs elva er på om lag 4 meter til 10 meter, på denne sida av elva.

Utsnitt frå ortofoto:



Rådmannen vurderer at tiltaket ikkje, eller berre i mindre grad, kjem i konflikt med eksisterande vegetasjonsbelte langs vassdraget, og at tiltaket ikkje er til hinder for å oppretthalde eit begrensa naturleg vegetasjonsbelte.

Rådmannen finn etter ei samla vurdering at tiltaket ikkje er i strid med vassressurslova § 11, 1. ledd.

Vassdragsstyresmakt etter vassressurslova § 11, 3. ledd er fylkesmannen, jf. § 64, jf. Forskrift om hvem som skal være vassdragsmyndighet etter vannressursloven FOR-2000-12-15-1270, nr. I, 2. ledd, strekpunkt nr. 6. Eventuell søknad om fritak frå vassressurslova § 11, 1. ledd, må difor sendast til Fylkesmannen i Hordaland.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Byggegrunn, miljøtilhøve m.v.

Området der lagerbygg/rubhall er søkt plassert ligg innanfor aktsemdsona for snøskred og nær aktsemdområde for steinsprang og jordskred. For byggverk i skredfareområde skal det fastsetjast tryggleiksklasse for skred i samsvar med utarbeidd tabell i forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) § 7-2, nr. 2. Byggverk og tilhøyrande uteareal skal plasserast, dimensjonerast eller sikrast mot skred, herunder sekundærverknader av skred, slik at største nominelle årlege sannsyn i tabellen ikkje vert overskriden. Uthus, garasje og lagerbygning med lite personopphald er plassert i tryggleiksklasse S1.

Rapport utarbeidd av Sweco 19.02.2018 syner til at det årlege nominelle sannsynet for steinsprang/steinskred, snøskred, sørpeskred, jord- og flaumskred er mindre enn 1/100. Kravet om tryggleik mot skred for tiltaket det er søkt om er dermed oppfylt, jf. tryggleiksklasse S1 i TEK17 § 7-3, jf. motteken rapport utarbeidd av Sweco av 19.02.2018.

Faresone for aktuell fare/skredtype og gjentaksintervall for det kartlagde området burde ha vore påvist i rapporten og synt i kart.

Flaumfarevurderinga til Sweco syner at det er tilstrekkelig kapasitet ved stikkrenner/kulvertar oppstraums for det aktuelle området til å handtere framtidige nedbørsmengder utan at området vert overfløymd, men det er vanskeleg å lese resultata/konklusjonen i høve til TEK17. Erosjonsfare/elva sin erosjonskapasitet er ikkje særleg godt klargjort, sjølv om byggegrunnen er uttalt å vere stabil. Vidare er ikkje effekt av overvatn frå tomta/rubbhallen til det umiddelbart nærliggande terrenget vurdert. Både i form av erosjon, og tilførsel av vatn nedstrøms eller til veg. Det er ikkje sagt noko om fare for vind, og ved eventuell fare for vind må det vurderast om ein rubbhall er tilstrekkelig sikker mot kraftig vind.

Rådmannen legg til grunn at kommunen ved sakshandsaminga skal leggje til grunn tiltakshavar sine opplysningar om at tiltaket oppfyller tekniske krav, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 1. ledd, siste punktum. Tiltakshavar er ansvarleg for at tiltak vert utført i samsvar med dei krava som fylgjer av reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. plan- og bygningslova § 23-1, 1. ledd.

Rådmannen legg motteken rapport utarbeidd av Sweco av 19.02.2018 til grunn for handsaminga:

- Grunntilhøva er stabile i høve til krava i plan- og bygningslova § 28-1 med tanke på stabilitet og fare for utrasing av grunnen.
- Kravet om tryggleik mot flaum i høve til TEK17 § 7-2 er oppfylt for byggetomta. Dersom det kjem meir vatn enn dei to stikkrennene kan handtere vil vatnet fylgje vegen mellom punkt 2 og punkt 3 (figur 6), og tiltakshavar kan etablere ekstra sikring mot slike tilfelle ved å forme terreng og veg, til dømes ved å avskjere vatnet før det når lagerhallen, og føre det direkte ned mot elv.
- Kravet om tryggleik mot skred i høve til TEK17 § 7-3 er oppfylt for byggetomta, og det trengst ikkje tiltak for å sikre tomta mot skred.

Visuelle kvaliteter

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. plan- og bygningslova § 29-2.

Rådmannen vurderer at ein grå rubbhall vil skilje seg ut frå vegetasjonen og vil ha negativ landskapsverknad. Tiltaket har etter rådmannen sitt skjønn mindre gode visuelle kvaliteter i seg sjølv, og til dei bygde og naturlege omgjevnader, jf. plan- og bygningslova § 29-2. Tiltaket har betre visuelle kvaliteter i høve til sin funksjon, og til plassering, jf. plan- og bygningslova § 29-2.

Rådmannen vurderer at det må leggjast størst vekt på funksjonen med tiltaket, og finn etter ei samla vurdering at tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslova § 29-2.

Konklusjon

Rådmannen rår til at kommunen gjev løyve til oppføring av driftsbygning i landbruket -

lagerbygg/rubbhall, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1, 1. ledd, bokstav a, 20-2, 2. ledd, bokstav b og 20-4, 1. ledd, bokstav b.