

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
016/20	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	12.02.2020

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	19/2796

154/3 - Olsnes - Søknad om dispensasjon til oppføring av aktivitetshus

Vedlegg:

154/3 - Olsnes - Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett gnr./bnr. 154/3

Forsideskriv

Vedlegg A - Søknad

Vedlegg B - Dispensasjonssøknad

Vedlegg D - Situasjonsplan

Vedlegg E - Fasade, plan og snitt

Vedlegg Q1 - Bilder

154-3 situasjonskart 1-1000

154-3 situasjonskart 1-5000

154-3 kommuneplan 1-1000

154-3 kommuneplan 1-5000

154-3 ortofoto 1-1000

154-3 ortofoto 1-5000

02_foresegner_kpa_21062019-431657

Uttale - Osterøy - 154/3 - Olsnes - oppføring av aktivitetshus - dispensasjon

Uttale - Osterøy - 154 3 - Olsnes - oppføring av aktivitetshus - dispensasjon

Kulturminnefagleg innspel til eventuell riving av våningshus på Mele gnr 41 bnr 10 - Osterøy.pdf

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 5.19, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 5, til oppføring av aktivitetshus på eksisterande grunnmur på gnr. 154, bnr. 3, jf. situasjonsplan og teikningar motteke 02.12.2019, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelen med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 016/20

PL - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannn sitt framlegg

-

samrøystes vedteke (1H,1AP,1SP,1FRP,1MDG)

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 5.19, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 5, til oppføring av aktivitetshus på eksisterande grunnmur på gnr. 154, bnr. 3, jf. situasjonsplan og teikningar motteke 02.12.2019, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelen med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Sjå i tillegg 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 regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 154, bnr. 3, Olsnes – Klyvvikje.

Heimelshavar: Eliane Mo.

Tiltakshavar: Eivinn Revheim.

Ansvarleg søkjar: Helge Rød AS.

Dispensasjonssøknad motteken: 02.12.2019.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av aktivitetshus på gnr. 154, bnr. 3. Bygningen er eit tidlegare våningshus, som sto på Mele.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-spreidd næring LSN_01.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå areal og høgdekrava i kommuneplanføresegn punkt 5.19.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna å føra opp eit historisk gardshus, som er flytta frå Mele, på gamle husgrunnar på garden i Klyvvikje. Tanken er å kombinera det å ta vare på eit eldre hus som skulle rivast med å få bygd eit aktivitetshus på garden. Eit aktivitetshus vil gjera det lettare å ta i mot fleire besøkande og gjera aktivitetane mindre avhengige av veret. Det vil òg vera ein stad for oppbevaring og framsyning av historiske gjenstandar som tidlegare har vore i bruk på gardane.

Bygningen er større i areal og høgde, og har ein annan karakter enn krav i gjeldande

kommuneplanføresegn punkt 5.19 tilseier. Huset vil verta bygd på grunnmuren til det gamle våningshuset, og nytt jordbruksareal vert ikkje teke i bruk til bygginga. I NIBIO sitt gardskart er arealet definert som anna markslag.

Å ta vare på og ta i bruk kulturminne som elles ville gått tapt, passar godt med grunntanken bak Klyvvikje som turistattraksjon og levande "museum". Dei gamle grunnane på garden får ein funksjon ut over å syna at det tidlegare låg eit gardshus her. Ein vil òg ta vare på lokal byggeskikk og kunne vise fram eit typisk gardshus frå Osterøy og Vestlandet.

Drifta på garden er knytt til å ha ulike aktivitetar og ta i mot besøkande i eit historisk miljø. Eit aktivitetshus kan gjera det lettare å driva økonomisk berekraftig, då ein kan auka gjestetalet og aktiviteten.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt til uttale 18.12.2019 til Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune.

Fylkesmannen i Vestland har i brev av 06.01.2020 kome med uttale til søknaden.

Fylkesmannen har ikkje merknader til at det vert gjeve dispensasjon i dette høvet. Vi gjer likevel merksam på at ein etter dette bør leggje til grunn at kvota for LNF-spreidd næring på dette arealet vil vere disponert ved gjennomføring av tiltaket.

Kommunen syner elles til motteken uttale.

Vurdering

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å sikre at tiltak vert oppført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

I samband med ny kommunedelplan for sjø- og strandsone for Osterøy kommune 2018-2027 planID 12532014007 kom det innspel frå eigar av gnr. 154, bnr. 3. Kommunen vurderte innspelet i planskildringa og skreiv mellom anna fylgjande på side 25:

"Areal nr. 78 – Klyvvikje – Bruvik – LNF – spreidd næring – gbnr. 154/3. Eigar av gardsbruket ynskjer å leggja til rette for enkel reiselivserksemd. Tanken er at skuleklasser og andre mindre grupper kan

serverast og aktiviserast med ulike aktivitetar knytt til garden og friluftsliv. Det er difor ynskje om å etablera grindabygg og brygge som skal vera ein del av dette. Kommunen legg difor inn området som LNF-spreidd næring slik at det kan leggjast til rette for gardstilnytt næring."

Plankartet og føresegnene i kommunedelplan for sjø- og strandsone vart integrert i kommuneplanen, og gjeldande kommuneplanføresegn sist revidert 24.06.2019 administrativt vedtak 24.06.2019 saknr. 001/19 vert lagt til grunn ved handsaminga av søknaden.

Gjeldande kommuneplanføresegn punkt 5.19:

"Gardstilknytt næring. I område LSN_01 LNF-spreidd næring Klyvikje kan det førast opp 2 opne uthus, med maksimum grunnflate på 24 m2 og maksimum høgde på 3,5 m, minimum 5 m frå strandsona. Det kan leggjast ut 1 flytebrygge og førast opp 1 brygge, jf §§ 2.61, 2.62 og 2.63. Bygga skal ikkje nyttast til varig opphald. Det skal ikkje etablerast tiltak på fulldyrka jord (PBL § 11-9, nr. 5)."

Rådmannen vurderer at føremålet med kommuneplanføresegn punkt 5.19 mellom anna var å opne for gardstilknytt næring og noko tilrettelegging av eigedomen i strandsona. Rådmannen vurderer at søknaden gjeld eit tiltak som gjeld gardstilknytt næring, og dermed er i samsvar med føremålet i planen.

Når det gjeld kulturminne har kommunen i samband med ny kommunedelplan for sjø- og strandsone mellom anna skrive fylgjande i planskilddinga side 47-48:

"Dei nasjonale måla for kulturminne og kulturmiljø har målsetning om å minske tapet av verneverdige kulturminne og verne og vedlikehalde eit utval verdifulle kulturminne. Regionalt har ein ei målsetting om at omsynet til kulturminne skal sikrast gjennom utvikling og arealplanlegging."

Vurderinga av kulturminne er i dette planarbeidet i hovudsak basert på eksisterande SEFRAK-register, lokal kunnskap og oversikt over verna eller sikra kulturminne i kommunen. I rapporten Kartlegging av funksjonell strandsone er SEFRAK-registrerte bygg, arkeologisk kulturminne og kulturminne tatt med. Omsynssoner og område regulert til spesialområde vern i kommunen sine planar er ikkje tatt med i kartlegginga av funksjonell strandsone."

Rådmannen legg til grunn at våningshuset som er søkt oppført på gnr. 154, bnr. 3 er bygningen som vart riven på gnr. 41, bnr. 10 Mele. Hordaland fylkeskommunen vurderte saka som regional sektormyndede for kulturminnevern, og skreiv mellom anna fylgjande i brev av 23.04.2018:

"Kulturminneverdi

Ut frå SEFRAK-registeret (idnr:1253-0019-022) er syd-delen av våningshuset bygd før 1890 og nordre delen er endå eldre. Våningshuset er eit godt døme på ei klassisk lemstove, som innan vestlandsk byggeskikk var særleg vanleg frå midten av 1800-talet og fram mot 1900. Tradisjonelt var det to laftekassar av lik størrelse med eit skot i mellom på desse bygningane. Skotet vart brukt til kjøkken og arbeidsrom på kalde dagar, mens den eine laftekassen var kvardagstove og den andre finstove. Då det vart innlagt pipe kunne ein ha lem i halv etasje over stovene. Lemmen/loftet vart brukt som soverom."

Kommune sitt ansvar

Hordaland fylkeskommune viser til at kommunane har hovudansvaret for å identifisere, verdsetje og forvalte verneverdige kulturminne i tråd med nasjonale mål om at tapet av verneverdige kulturminne skal minimerast. Kommunen er no i gong med ein kulturminneplan og det er viktig at kommunen tek stilling til kulturminner som t.d. gamle lemstover, då fleire av desse både har lokal og regional kulturminneverdi."

Informasjon i matrikkelen syner at tidlegare bygning som sto på eksisterande grunnmur på gnr. 154, bnr. 3 var eit Sefrak-registrert våningshus, som var flytta frå fellestunet ved utskiftinga i 1913. Det er

vidare opplyst at bygningen vart riven i 2006 i samband med oppføring av nytt våningshus på garden, jf. vedtak av 07.04.2006 saksnr. 120/06.

Rådmannen legg til grunn at på slutten av 1800-talet og byrjinga av 1900-talet vart mange lemstover på Osterøy flytta. Rådmannen vurderer at dette tiltaket er i samsvar med denne tradisjonen. Plasseringa på eksisterande grunnmur vil ikkje bandleggje nytt areal. Ei av dei gamle lemstovene kan få ein ny funksjon, og kan mellom anna syne korleis det vart bygd og korleis folk levde tidlegare.

Rådmannen legg vekt på at det tidlegare sto eit våningshus på eksisterande grunnmur. Det vert lagt til grunn at tidlegare våningshus hadde ein annan funksjon og var større enn det kommuneplanføresegn punkt 5.19 opnar for. Rådmannen vurderer at det er positivt at eksisterande grunnmur vert nytta til oppføring av ein liknande bygning, som tidlegare sto på grunnmuren. Våningshuset som tidlegare sto på Mele får på denne måten ein ny funksjon, og vert på denne måten ivareteke, jf. Hordaland fylkeskommune sin uttale i brev av 23.04.2018.

Rådmannen legg vidare vekt på at Fylkesmannen i Vestland i brev av 06.01.2020 ikkje har merknader til at det vert gjeve dispensasjon i dette høvet.

Rådmannen vurderer at ulemper med dispensasjon vil vere at kravet til storleik for nye bygningar innanfor areal avsett til LNF-spreidd næring LSN_01 i kommuneplanføresegn punkt 5.19 ikkje vert følgd.

Rådmannen vurderer at fordelar med dispensasjon vil vere at våningshuset som tidlegare sto på Mele vert flytta og på denne måten ikkje vert tapt. Tiltaket kan auka aktivitetane på garden og historiske gjenstandar og bygg kan synast fram til besøkande. Eksisterande grunnmur får ein ny funksjon, og nytt areal vert ikkje bandlagt til bygginga.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 5.19 er oppfylt.

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.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 5.19 til oppføring av aktivitetshus på eksisterande grunnmur på gnr. 154, bnr. 3.