

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
021/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	02.03.2022

Saksbehandlar	ArkivsakID
Sture Helle	21/2108

Byggesak gbnr 42/2 - Espevoll - dispensasjon for løyve til tiltak - opparbeiding av lufteområde for hest

Vedlegg:

Stadfesting - byggesak - Osterøy - 42/2 - Espevoll - opparbeiding av lufte- og rideplass for hest
Tilsvaret til klager ang Espevoll stall og rideskole.

20211123 Tilsvaret til klager

42/2 - Espevoll - Merknader til søknad om oppføring av lufte og rideplass for hest

42/2 - Espevoll - Søknad om løyve til tiltak - Opparbeiding av lufteområde for hest

4_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_Vedlegg B-1 Dispensasjon.pdf

6_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_42_9_0.pdf

7_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_42_4_0.pdf

8_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_42_12_0.pdf

9_KORR_KommentarNabomerknader_Vedlegg C-1 Tilsvaret nabomerknad 42_9.pdf

10_KORR_KommentarNabomerknader_Vedlegg C-2 Tilsvaret nabomerknad 42_4.pdf

11_KART_Situasjonsplan_133420265A15 - Situasjonsplan.pdf

12_TEGN_TegningEksisterendePlan_133420265A15 - Situasjonsplan.pdf

13_TEGN_TegningNyttSnitt_133420265A16 - Terrengprofilar.pdf

17_KORR_UttalelseVedtakAnnenOffentligMyndighet_Vedtak dispensasjon byggegrense.pdf

18_KORR_UttalelseVedtakAnnenOffentligMyndighet_SITUASJONSPLAN 18.11.2020.pdf

20_KORR_Folgebrev_Vedlegg F-1 Redegjørelse.pdf

42/2 Espevoll - Opparbeiding av lufte og rideplass for hest - handsaming av klage

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, 5. ledd, bokstav a til oppføring av ridebane på gnr. 42 bnr, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på følgjande vilkår:

- Gjødsehandteringa skal gjerast ved lagring innandørs i tett lager og nyttast/deponerast etter gjeldande reglar.
- Det skal ikkje etablerast større hestehald enn det var ved søknad.
- Skjermplanting i nord for å ta ned verknad av skjering.
- Det skal takast prøvar av brønn/borehol før og etter tiltaket."

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 fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 021/22

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, 5. ledd, bokstav a til oppføring av ridebane på gnr. 42 bnr, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på følgjande vilkår:

- Gjødsselhandteringa skal gjerast ved lagring innandørs i tett lager og nyttast/deponerast etter gjeldande reglar.
- Det skal ikkje etablerast større hestehald enn det var ved søknad.
- Skjerimplanting i nord for å ta ned verknad av skjering.
- Det skal takast prøvar av brønn/borehol før og etter tiltaket.

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 fordelene 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 statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

Kommunen legg til grunn at saka er godt kjend då tidlegare vedtak om løyve etter plan- og bygningslova vart oppheva av statsforvaltaren i Vestland den 25/01/2021 etter vedtak i plan og kommunalteknisk utval i sak 259/21 den 26/08/2021.

Saksopplysningar

Eigedom: 42/2 -Espevoll

Tiltakshavar: Hege Therese Nygaard og Vegard Bringsvor Sandvik

Part: ARKOCONSULT AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føreseigna i kommuneplanen sin arealdel

Statsforvaltaren i Vestland har oppheva eit vedtak om løyve til tiltak i saka med slikt vedtak:

Osterøy kommune gnr. 42 bnr. 2, Espevoll.

Klage på tillatelse til opparbeiding av lufte- og rideplass for hest.

Statsforvalteren viser til oversendelse av klage fra Osterøy kommune den 23.12.2021. Det er klaget innen fristen, og vilkårene for å behandle klagen er oppfylt.

Vedtak

Statsforvalteren i Vestland opphever Osterøy kommunes vedtak av 26.08.2021, ref.: 259/21, om tillatelse til å opparbeide lufte- og rideplass for hest. Saken blir sendt tilbake til kommunen for ny behandling av søknaden om dispensasjon.

Bakgrunn for saka

Vi forutsetter at partene kjenner saken og gir derfor bare en kort gjennomgang av de viktigste punktene.

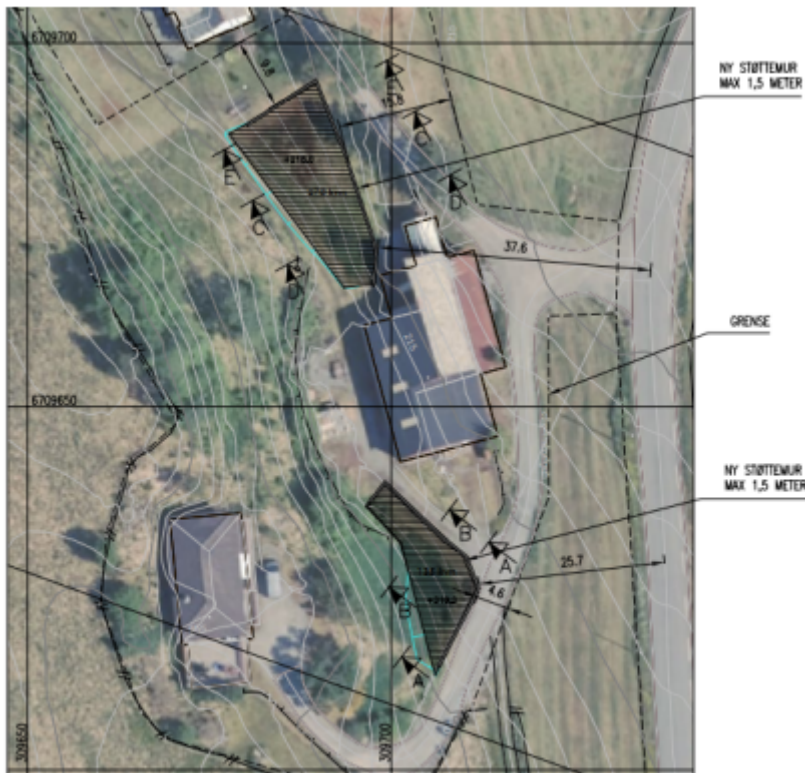
Osterøy kommune ga tillatelse til oppføring av lufte- og rideplass for hest på gbnr. 42/2 den 26.08.2021. Søker er Arkoconsult AS på vegne av tiltakshaver Vegard Bringsvor Sandvik. Utnyttingsgraden på eiendommen blir ikke endret av tiltaket. Arbeidet omfatter grunn- og terrengarbeid, tilkomst/parkering og støttemurer.

Nabo Linda Espevoll (gbnr. 42/9) klaget på vedtaket den 13.09.2021. Klagen går i hovedsak ut på at dette ikke er en landbrukseiendom og at kommunen ikke bør tillate at grøntområdet blir bygget om til ridebane. Det er en ridebane 700 meter fra denne eiendommen, som er tilgjengelig for alle. Lukt av dette tiltaket vil føre til betraktelig nedgang i verdi på hennes eiendom. Espevoll er også bekymret for tilsig til borehullet i nærheten av tiltaket. Det er heller ikke vist til tegninger av prosjektet.

Nabo Ole Morten Holsen (gbnr. 42/12) klaget på vedtaket den 14.09.2021. Klagen går i hovedsak ut på avrenning fra driftsbygningen kan gå ned hans gjødselkum, som til slutt vil bli full. Også forurensing fra tiltaket vil renne nedover hans bakker, som vil påvirke foret fra disse områdene. Holsen mener også at tiltaket er delvis plassert på hans eiendom. I tillegg skriver han at ridebane er til stor ulempe for dem, arealet er lite og kommer også tett innpå naboene.

Osterøy kommune behandlet klagen den 15.12.2021 i møte 107/21. De tok ikke klagen til følge. Saken ble da sendt til Statsforvalteren i Vestland for endelig klagebehandling.

Bildet viser situasjonsplanen av tiltaket på gbnr. 42/2.



Bildet viser situasjonsplanen av tiltaket på gbnr. 42/2.

Regelverk

Statsforvalteren er delegert myndighet til å avgjøre klager som gjelder enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 femte avsnitt og rundskriv T-2/09 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Forvaltningsloven gjelder for Statsforvalterens behandling av saken, se plan- og bygningsloven § 1-9. Statsforvalteren kan prøve alle sider av vedtaket som er påklaget, også de skjønsmessige vurderingene som kommunen har gjort, jf. forvaltningsloven § 34. Ved prøving av det kommunale skjønnnet skal Statsforvalteren legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret, jf. forvaltningsloven § 34 andre avsnitt. Etter forvaltningsloven § 34 kan klageinstansen stadfeste, omgjøre eller oppheve kommunen sitt vedtak. Eller vi kan sende saken tilbake til kommunen for helt eller delvis ny behandling, jf. forvaltningsloven § 34 fjerde avsnitt.

Plansituasjon

Eiendommen er ikke regulert. I kommuneplanens areadel er området avsatt til LNF (landbruk-, natur- og friluftsmål). Tillatt grad av utnyttning etter gjeldende plan er 25 % BYA.

Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren finner at saken er tilstrekkelig opplyst til å gjøre vedtak i saken, jf. Forvaltningsloven § 33.

Området er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. LNF-områder skal i utgangspunktet holdes fri for bygninger. Kommunen har vurdert at tiltaket er i tråd med arealformålet LNF, og viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder «Garden som ressurs». Under punkt 1.2 «Tabell med eksempler» på s. 9 er «Hestesenter og rideanlegg» listet opp. I nærmere beskrivelse av tiltaket står

det at «Anlegg for oppstalling av hest, mindre ridehall og rideanlegg inkl. utleie/utlån, hvis anlegget er tilpasset brukets størrelse og drift».

Etter punkt 1.1 i «Garden som ressurs» må tiltaket være tilknyttet «produksjon på garden eller det behovet garden har for varer og tjenester, eller det er nødvendig i forbindelse med annen næringsvirksomhet knyttet til jordbruk, skogbruk, [...]». I tillegg bør det vektlegges «Tiltakets virkninger for jord- og skogdrift, reindrift eller annen primærnæring, herunder nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark».

Eiendommen har et areal på 67 dekar, og en andel i et sameie på totalt 750 dekar. Tiltakshaver skriver at gården sitt driftsgrunnlag har blitt sterkt redusert, som følge av at all drivverdig innmark har blitt skilt ut av kommunen. Kommunen skriver at innmarken rundt tunet er fradelt og solgt til naboer. Den gjenværende parsellen er på ca. 7 dekar, av dette ca. 0,7 daa overflatedyrket jord. Tiltakshaver driver i dag bare stall og rideskole på eiendommen. Driften på eiendommen er på om lag 10 hester, samt ca. 20 høner. Slik vi oppfatter det er det ikke gårdsdrift på eiendommen i dag annet enn hestehold.

Hestehold er i utgangspunktet ikke en form for primærnæring, som driver avkastning av næringsvirksomhet knyttet til jordbruk, skogbruk, reindrift, yrkesfiske eller lignende, se punkt 1.1 i Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder «Garden som ressurs». Bebyggelse som hestesenter eller rideanlegg faller her utenfor landbruksbegrepet.¹ Tiltakshaver skriver også at beiteområder og spredeareal som benyttes ikke er en del av eiendommen i dag, men at dere har tilgang til flere andre beiter på Osterøy, Bontveit, Arna og Voss. Dette viser etter vår vurdering at tiltaket ikke er tilpasset eiendommens eget ressursgrunnlag.

Vi mener derfor at tiltaket ikke er i tråd med arealformålet LNF, og at det må søkes om dispensasjon for å gjennomføre tiltaket. Statsforvalteren i Vestland opphever derfor vedtaket om å gi tillatelse til å gjennomføre tiltaket. Vi viser til at tiltakshaver har søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, jf. begrunnet søknad 18.05.2021, og hjemviser denne for behandling i Osterøy kommune, jf. forvaltningsloven § 34.

Klagen fra Espevoll, der hun gjør gjeldende at eiendommen og virksomheten ikke kan vurderes som landbruk, er tatt til følge. Hvorvidt det er grunnlag for å tillate andre typer tiltak enn landbruk på eiendommen, må da vurderes etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19, og av planmyndigheten selv.

Det er derfor kommunen som i første omgang tar stilling til om de lovfestede vilkårene i § 19-2 andre ledd er oppfylte, og om slik dispensasjon skal gis, jf. § 19-4. Et mulig dispensasjonsvedtak vil på vanlig måte kunne påklages til Statsforvalteren.

Ettersom vedtaket må oppheves og saken behandles på nytt, har det ikke vært nødvendig å ta stilling til de øvrige klagegrunnene. Vi oppfatter ellers at disse klagegrunnene i hovedsak retter seg mot ulemper ved gjennomføringen av tiltaket, og mot vilkårene som kommunen har satt i den opphevede tillatelsen.

1 Pedersen, O. J., m.fl. (2018) Plan- og bygningsrett del II. Universitetsforlaget: Oslo. s. 244. Når det gjelder anførselen om mulig krenking av nabogrunn gjør vi oppmerksom på at det ikke lenger er klagerett på slike forhold, jf. pbl. § 21-6 andre avsnitt. Kommunen skal fortsatt avvise dersom rettighetene «åpenbart» ikke er til stede, men en manglende avvisning kan ikke påklages. Utgangspunktet blir da, slik hovedregelen er, at det er tiltakshaveren selv som har den rettslige og økonomiske risikoen ved å gjennomføre tiltaket, dersom tillatelsen blir tatt i bruk. Den som eventuelt mener å få rettighetene sine krenket ved tiltaket, må da selv forfølge dette rettslig overfor

tiltakshaver, dersom man ønsker slik oppfølging.

Oppsummering

Vi finner å måtte oppheve vedtaket fra Osterøy kommune av 26.08.2021, sak 259/21.
Klagen har ført fram, og saken blir sendt tilbake til Osterøy kommune for ny behandling.

Statsforvalterens vedtak er endelig og kan derfor ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje avsnitt. Vi presiserer at vi med vedtaket vårt ikke er ment å legge føringer for resultatet ved en ny behandling av saken i kommunen.

Nabovarsel

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

Det ligg føre slik merknader frå eigarar av gbnr 42/9 og 42/4:

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: LINDA ESPEVOLL

Adresse: Gjerstadvegen 853, 5286 HAUS

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
42	9	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ☐ Jeg har ingen merknader
☒ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Hei dette kommer veldig tett inn på vårt bolighus, og vannforsyning.
Vi kan allerede ikke disponere vår egen uteplass pga veldig mye lukt fra hesteavføring. Noe som også fører med seg mye fluer som kommer inn i huset. Vi er også allerede veldig utsatt for hester som løper løpsk som har brutt seg løs. 1 gang passerte hest 1 m fra vår baby i barnevogn. Har og snakket med megler og dette vil redusere verdi på vår eiendom, til et marked for kun hesteinteresserte. Dette er veldig feil. Og dette blir da berørt av naboloven.
Vi har også et hus som står på leire, og sprenging av stein er veldig risikabelt så nært.

Da det ble skutt ut stein på 90 tallet ble det en sprekk i mur på hus. Nå som huset er modernisert med gips innvendig så er det ikke mye risting som skal til før det vil vise.
Dette vil og føre til økt mengde biler, og folk. Hvor vi ikke ønsker å sitte til utstilling for alle og enhver. Hester er store dyr og løpske hester er farlige. Vi har barn som pr i dag har det utrygt utenfor pga hester som plutselig kommer i full fart igjennom hagen.
Vi har og problemer med å leie ut hus pga lukta som er rundt. Lukt som tilhører vanlig melkeproduksjon som alltid har vært rundt oss er ikke noe problem, men hesteavføring er rundt oss 24/7 hele året og det er ikke greit.
Så hvem vil kompensere verditapet for vår eiendom om dette går igjennom.
Mvh Linda Espevoll

01.06.2021 16:00:01 AR432447614

1

1 16:00:01 AR432447614

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: ANNE KATHRIN H ULLESTAD

Adresse: Gjerstadvegen 851, 5286 HAUS

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
42	4	0	0

Adresse:

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
42	5	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ☐ Jeg har ingen merknader
- ☒ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Jeg synes dette blir for stort inngrep i nærområdet,, er også bekymret for at hestene kommer for tett på med alt som medfølger av dette, av støy og fluer f.eks..

1

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev :

1. Avstand til nabohus og vannforsyning.

- a. Med tanke på dette, har vi allerede trekt grensa frå planlagt tiltaksområde 10mtr frå tomtegrensa for å ha avstand og ta hensyn til nabo.
- b. Plan er at nordsida av området, vil bli bygget igjen med levegg for å hindre sjenerande innsyn mot aktivitetane som foregår på våres område. Dette er og for å skjerme naboane.
- c. Avstand til brønn er 45mtr, samt at brønnen ligg mykje høgare enn tiltaksområdet.
- d. Avstand til borehullet er 20 mtr frå tiltaksområdet.
- e. Vannforsyninga som er nevnt, er også vannforsyning til våres eigendom. Vi har då samme interesser som merknadshaver i å ikkje forringe kvaliteten på vannforsyninga.
- f. Det er planlagt å drenere skikkeleg rundt området, planere flata med hell nedover, slik at alt vann som kommer frå området, skal renne vekk frå området med bolighus og vannforsyning.

2. Sikring av området.

- a. Med tiltaket på plass, får vi muligheten til å sikre rundt heile området med plankegjerd og slusesystem, slik at hester ikkje kan komme seg ut av området. Tiltaket vil dermed gjere det mogleg å forbetre sikkerheita samanlikna med dagens situasjon. Dette er av omsyn til både menneskje og dyr.

3. Økt mengde av biler og folk.

- a. Det er som i punkt 1 b) tidlegare nevnt planlagt å sette opp levegg i nordende av fylling for å hindre innyn til våres aktiviteter.
- b. Det er planlagt at parkering/ankomst til anlegget kjem på fylling i sørende, vekk frå naboane.
- c. Det er pr. idag drift i anlegget med rideskule 3-4 dagar i veka, noko som ikkje kjem til å auke vesentleg om tiltaket blir godkjent.
- d. Vi anser som at om vi får godkjent og gjennomfører tiltaket, kommer det til å bli mindre sjenanse og belastning for merknadshaver, enn pr. idag.

4. Lukt/ Handtering av hestemøkk

- a. Vår håndtering av hestemøkk er iht gjeldande regler, der vi oppbevarer hestemøkka under tak, på oppstøpt plate med vegger, i møkkakjellaren til låven, som er plassert på austsida, 40mtr frå nærmaste tomtegrense til merknadshaver.
 - i. [KSL-Standard Veileder 1 – Generelle krav til gården., pkt 1.6.1](#)
 - ii. [Forskrift om gjødselvarer mv. av organisk opphav, §19 Krav til ulike lagertyper](#)
- b. Uteområda blir møkka dagleg, og møkka blir kjørt inn i møkkakjellaren iht. våre daglege rutiner for oppstallatører.
 - i. [KSL-Standard Veileder 1 – Generelle krav til gården., pkt 1.6.8](#)

5. Sprenging

- a. Vi har vore i kontakt med erfarne sprengningsentreprenører for å lage tilbud på evt. jobb. Dei seier at dette ikkje skal være ei utfordring. Det er planlagt å

bruke rystelsesmåler under sprengning. Samt legge opp til ein sprengningsplan som skaper minimalt med rystelser i området.

6. Kommentarer

- a. Tiltaket det er søkt om vil ikkje føre til vesentleg meir hester i drifta, enn det er pr. idag allerede. Vi kan dermed ikkje sjå at ønsket tiltak vil påverke naboens verdi på eigedommen ytterlegare enn kva som eventuelt er situasjonen i dag.
- b. Tiltaket vil føre til at området vil bli lettare å vedlikeholde, bedre drenering, samt bedre utsjånad/skjerma innsyn / parkeringsfasiliteter/ plassering av landbruksutstyr / mindre håndtering av varemottak(mindre støy), enn det er pr. idag. Noko so vi anser som vil føre til området blir berika og forskjønnna.

Tilsvar til merknad på nabovarsel, 42/4

1. Avstand.

- a. Merknadshaver vil ikkje nevneverdig kunne se inngrepet som er planlagt i tiltaket, då gbnr. 42/9 ligger i siktlinja mellom tiltaket og eigendommen til 42/4.
- b. Plan er at nordsida av området, vil bli bygget igjen med levegg for å hindre sjenerande innsyn mot aktivitetane som foregår på våres område. Dette er og for å skjerme naboane.

2. Økt mengde av biler og folk.

- a. Det er som i punkt 1 b) tidlegare nevnt planlagt å sette opp levegg i nordende av fylling for å hindre innsyn til våres aktiviteter.
- b. Det er planlagt at parkering/ankomst til anlegget kjem på fylling i sørende, vekk frå naboane.
- c. Det er pr. idag drift i anlegget med rideskule 3-4 dager i veka, noko som ikkje kjem til å auke vesentleg om tiltaket blir godkjent
- d. Vi anser som at om vi får godkjent og gjennomfører tiltaket, kommer det til å bli mindre sjenanse og belastning for merknadshaver, enn pr. idag.

3. Lukt/ Håndtering av hestemøkk

- a. Vår håndtering av hestemøkk er iht gjeldande regler, der vi oppbevarer hestemøkka under tak, på oppstøpt plate med vegger, i møkkakjellaren til låven, som er plassert på austsida, 40mtr frå nærmaste tomtegrense til merknadshaver.
 - i. [KSL-Standard Veileder 1 – Generelle krav til gården., pkt 1.6.1](#)
 - ii. [Forskrift om gjødselvarer mv. av organisk opphav, §19 Krav til ulike lagertyper](#)
- b. Uteområda blir møkka dagleg, og møkka blir kjørt inn i møkkakjellaren iht. våre daglege rutiner for oppstallatører.
 - i. [KSL-Standard Veileder 1 – Generelle krav til gården., pkt 1.6.8](#)

4. Kommentarer

- a. Tiltaket det er søkt om vil ikkje føre til vesentleg meir hester i drifta, enn det er pr. idag allerede.
- b. Tiltaket vil føre til at området vil bli lettare å vedlikeholde, bedre drenering, samt bedre utsjånad/skjerma innsyn / parkeringsfasiliteter/ plassering av landbruksutstyr / mindre håndtering av varemottak(mindre støy), enn det er pr. idag. Noko so vi anser som vil føre til området blir berika og forskjønna.

Kommunen syner elles til mottekne merknader og utgreiing av merknader.

Det har i dispensasjons-saka kome 3 merknader

Merknad frå Anne Kathrin Hatlebrekke Ullestad. Merknaden er generell og syner mellom anna til stort inngrep i nærområdet og eventuelle plager på grunn av hestehald.

Merknader frå Linda Espevoll, omhandlar både byggesaka og eksisterande dyrehald.

Merknad frå Ole Morten Holsen, kom inn via Altinn men med manglande kommentar. Det vart oppdaga at det var feil på denne, og han kom med merknad og klage i ettertid. Også han klagar på eksisterande tilhøve rundt husdyrhaldet.

Den delen av klagen som omhandlar tilhøve rundt dyrehaldet på eigedomen og ureining rundt dette vert ikkje handsama i denne saka etter plan og bygningslova.

Klagar eig naboeigedomen 42/9, ho er uroa over potensiell ureining av privat vasskjelde, i dette høvet eit borhol. Det er og klaga på at tiltaket vil redusere verdien på gbnr 42/9, og at det er fare for skade på huset ved sprengning.

Klagar viser og til at kommunen har handsama tiltaket som om dette er ein landbrukseigedom.

Arealet er for lite til dyrehald er ein av påstandane.

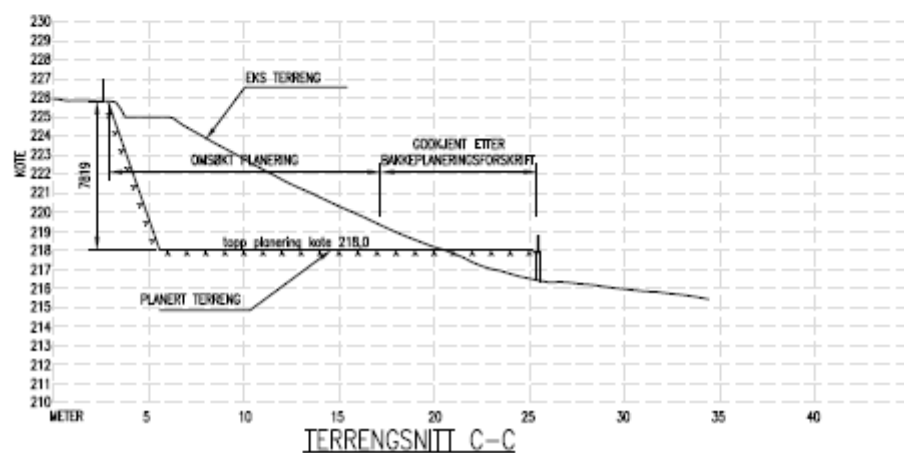
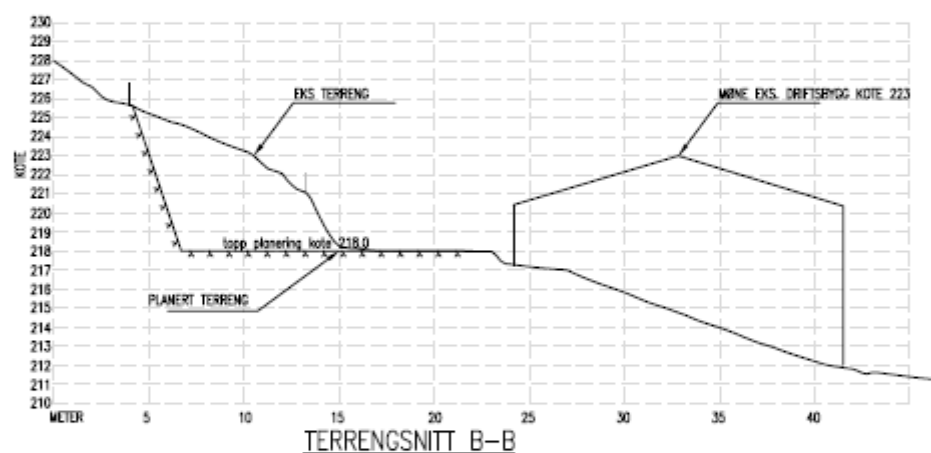
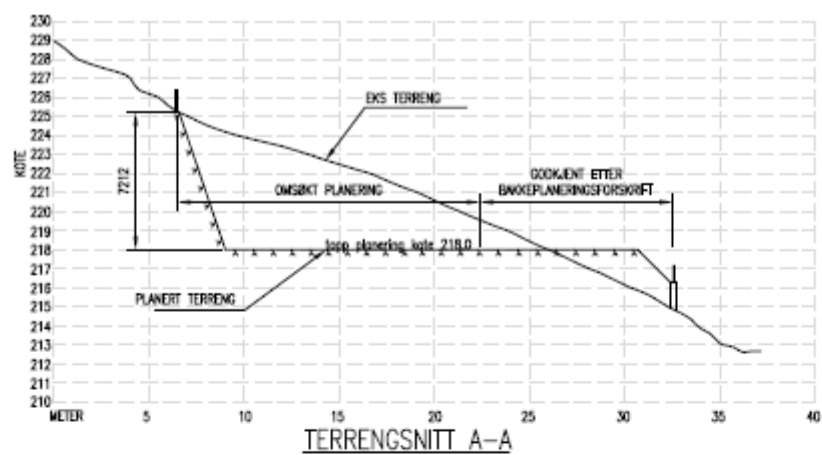
Byggesak har undersøkt saka og eigedomen 42/2 er registrert som ein landbrukseigedom i landbruksregisteret.

Statsforvaltaren har i si oppheving av tidlegare vedtak i saka konkludert med at hest og ridesenter ikkje fell inn under omgrepet landbruksdrift, og treng dispensasjon for tiltaket lufteplass/ridebane.

Planstatus

Tiltaket ligg i LNF-område, på ein eigedom som er frådelt det meste av innmarka.

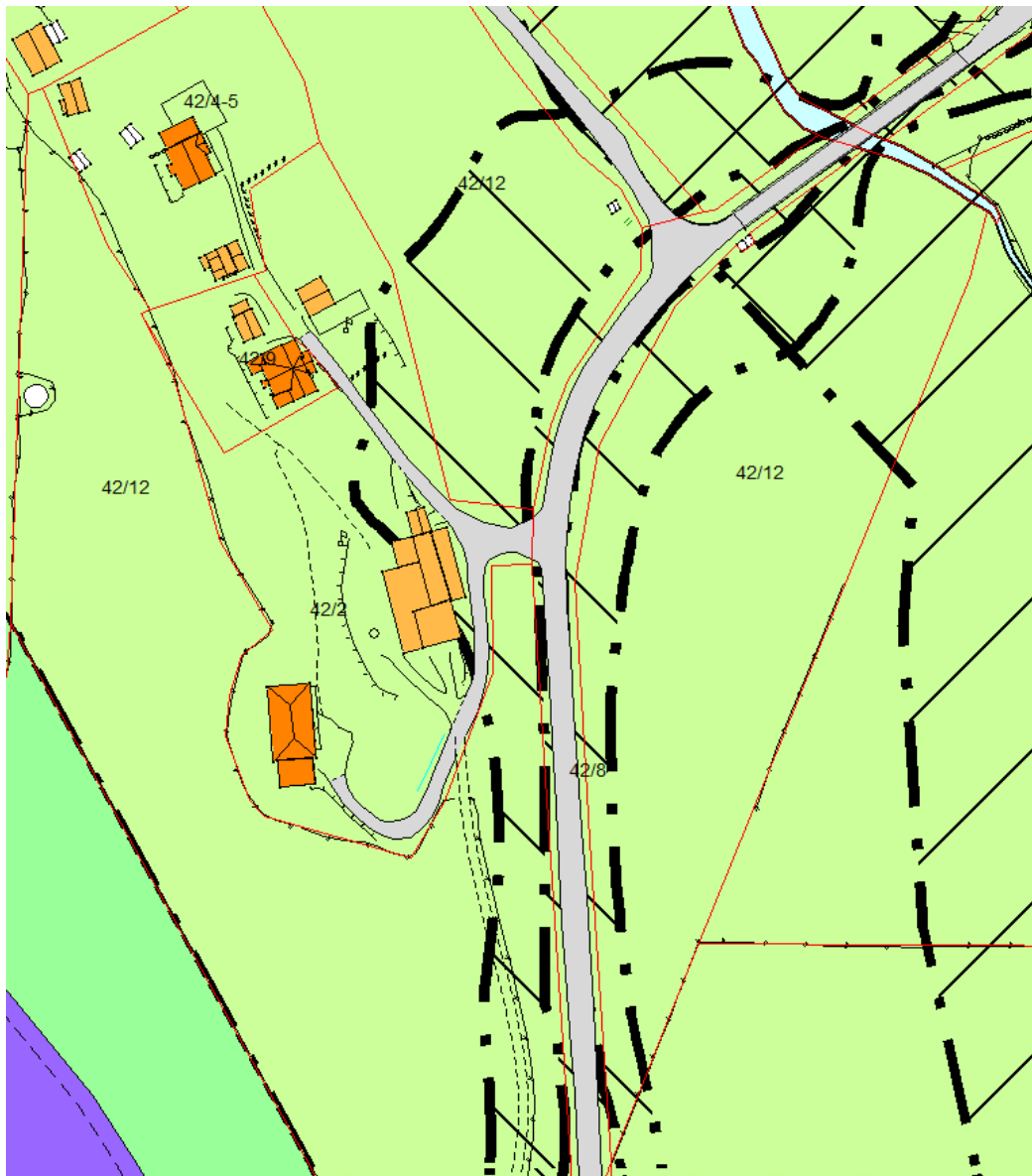
Kart/Foto



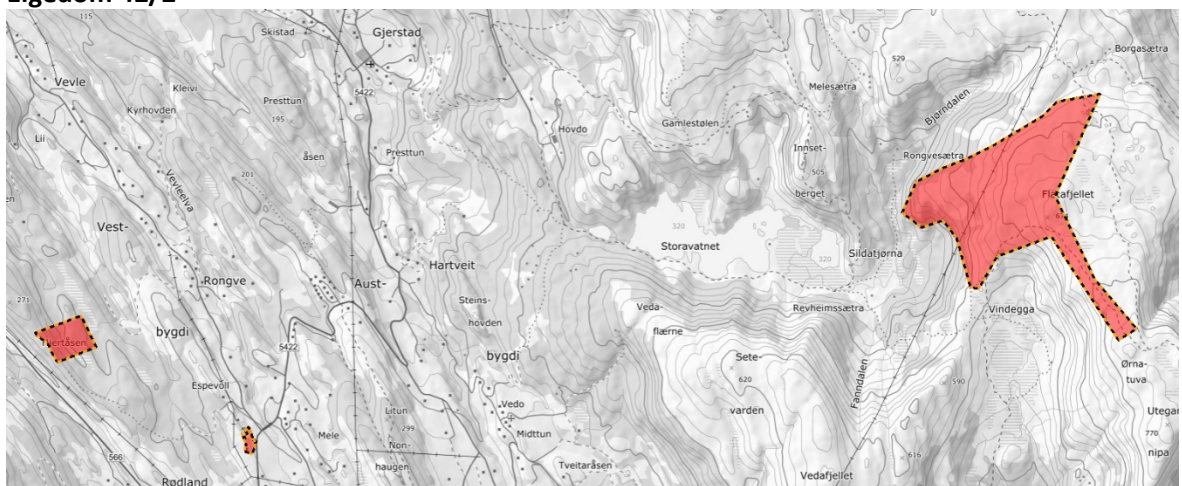
Ortofoto



KPA -utsnitt



Eigedom 42/2



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå LNF -føresegna for opparbeiding av luftepass/ridebane for hest.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TILTAK VED GBNR. 42/2 I OSTERØY KOMMUNE

Saksforhold

På vegne av tiltakshaver søkes det herved om dispensasjon i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak ved gbnr. 42/2 i Osterøy kommune. Tiltaket består i vesentlig terrenginngrep for å opparbeide areal som skal planeres og brukes som lufteareal for hest. Tiltakshaver er Vegard Sandvik.

I kommuneplanens arealdel har eiendommen formålet LNF.

Det søkes om dispensasjon fra:

1. Arealformålet i kommuneplanens arealdel.

Det er allerede søkt og gitt dispensasjon fra avstand til fylkesvei.

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir «vesentlig tilsidesatt». Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være «klart større» enn ulempene. Vilklårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Ordlyden legger opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at «det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene», jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunner for å gi dispensasjon:

Jordbrukslova

Før vi begrunner dispensasjonssøknaden, vil vi drøfte om tiltaket kommer i konflikt med jordlova § 9.

Jordlova kommer til anvendelse for hele landet og skal sikre riktig utnyttelse og regulering av arealressursene i Norge, jf. §§ 1 og 2.

Av jordlova § 9 fremgår det at «Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.»

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formålet med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal.

Eiendommen består, på dette området, ikke av dyrket mark eller annet jordbruksareal som blir benyttet i landbruksøyemed. Det aktuelle området er i henhold til kart fra Nibio (<https://gardskart.nibio.no>) betegnet som «annet markslag». Videre egner ikke området seg til å kunne benyttes som areal i landbruksøyemed i fremtiden. Det omsøkte tiltaket vil dermed ikke komme i konflikt med bestemmelsen. På bakgrunn av dette mener vi at det bør gis samtykke til opparbeidelse av et lufteområde for hester.

LNF-formål

Formålet med å regulere til LNF er å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk, natur og friluftsområdene. Videre er tanken at man, ved å sette restriksjoner på å bygge til andre formål, ivaretar allmennhetens tilgang til nevnte områder. Det er klart at de hensyn som begrunner reglen, ikke blir vesentlig tilsidesatt i saken. Arealet er ikke benyttet til jordbruk og blir dermed ikke brukt til jordbruksproduksjon. Arealet vil heller ikke ha en verdi som ressurs for fremtidig jordbruksformål. Lufteområdet vil plasseres naturlig i tilknytning til stallen. Arealet som opparbeides ligger tett opp til et område som allerede er bebygd og vil dermed i liten grad medføre økt privatisering sammenlignet med dagens situasjon. Vi kan dermed ikke se at ønsket tiltak om lufteområde for hester tilsidesetter noen av de hensyn som LNF-formålet skal ivareta.

Basert på overnevnt argumentasjon, finner vi ikke at hensynene bak bestemmelsen tilsidesettes i vesentlig grad. Tiltaket vil dermed ikke medføre at formålet blir «vesentlig tilsidesatt».

Drøfting av fordeler/ulempes

Ulempen med å gi dispensasjon er at det blir gitt dispensasjon for gjeldende plan. Av fordeler vil vi nevne at tiltakshaver ved gjennomføring av tiltaket vil kunne få større lufteområde for hestene. Dette gjør at hestene får større plass til å boltre seg på og medfører at hestenes fysiologiske behov i større grad blir ivaretatt. Tiltaket vil dermed i enda større grad legge til rette for god helse og trivsel hos hestene.

Videre vil omsøkt tiltak medføre redusert risiko for skader på personell og materiell. Ved å gjennomføre tiltaket vil tiltakshaver få muligheten til å sikre hele området med plankegjerd og slusesystem. Dette hindrer i større grad hestenes mulighet til å rømme, og omsøkt tiltak vil dermed forbedre sikkerheten sammenlignet med dagens situasjon.

Dagens luftegård, på baksiden av låven, er ikke gunstig ved varemottak og -retur. Ved

hvert varemottak og -retur kommer luftegården i konflikt med vareleveringsområdet og må dermed fjernes. I tillegg foregår deler av vareleveringen ca. 700 meter sør for eiendommen som følge av at vareleveringsområdet ikke er tilstrekkelig for noe av vareleveringen. Som følge av dette må tiltakshaver benytte traktor for å kunne hente varene. Dette medfører unødvendig traktorkjøring langs fylkesveien og unødvendig bruk av traktor. Tiltaket er dermed med på å redusere risikoen som følger ved bruk av traktor – både med tanke på løft/frakt og kjøring langs vei. Ved å kunne gjennomføre ønsket tiltak vil kjøretøy med varer kunne kjøre helt frem til og snu på eiendommen.

At all varelevering og -retur vil kunne foregå på eiendommen medfører videre at gårdens dieselforbruk og totale utslipp reduseres betraktelig og er dermed mer miljøbesparende enn dagens situasjon. I tillegg vil det være tidsbesparende for tiltakshaver å kunne få alle varer levert på eiendommen.

På sikt ønsker også tiltakshaver å kunne ha «Inn på tunet» drift. Ved å gi tillatelse til ønsket tiltak vil eiendommen kunne tilrettelegge for at det er mulig å videreutvikle et foretak som yter velferdstjenester hvor flere av tilbudene rettes mot oppvekst og opplæring, arbeid og arbeidstrening samt helse og omsorg. Tiltakshaver vil kunne videreutvikle tjenester og opplæring som gi mestring, glede og trygghet i hverdagen – også for personer som har særlig behov for nettopp dette. I tillegg ønsker tiltakshaver å benytte det bratte terrenget til klatrevegg slik at terrenget blir utnyttet på en god og fornuftig måte, og dermed tilrettelegger for lek og aktivitet. Videre vil det være av økonomiske fordeler for tiltakshaver å kunne gjennomføre tiltaket. Tiltakshaver ønsker å kunne leve av næringen på eiendommen, og for å kunne drifte gården på en økonomisk forsvarlig måte er tiltakshaver avhengig av å kunne gjennomføre tiltaket. Omsøkt tiltak medfører at tiltakshaver vil kunne drive mer profesjonelt og bidrar til enklere drift. Det vil dermed være i tiltakshavers interesse å få utvikle eiendommen i tråd med sine eierinteresser.

Et lufteområde for hester vil heller ikke være et fremmedelement på en eiendom med stall og i et LNF-område.

Basert på argumentasjonen ovenfor ser vi ingen nevneverdige ulemper med å tillate dispensasjon. Vi finner at fordelene er klart større enn ulempene. Vi anser dermed vilkårene for dispensasjon som oppfylt, og dispensasjon bør derfor gis.

Uttale

Det er ikke henta inn uttale, kommunen legg til grunn at tiltaket er kjend gjennom tidlegare handsaming.

Jordlova

Arealet endrar ikkje bruk. Arealet er i AR5 sett som anna areal.

VURDERING

Folkehelse

Tiltaket slik søkjar har beskrive det vil kunne vere positivt for barn og unge, samt andre som har trong for hest som terapi.

Miljø

Dersom reglar for gjødselhandtering vert følgd skal ikkje ureining vere eit problem, vilkår for tiltaket vil kunne betre situasjonen kring luktproblem.

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 føreseigna 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 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.

Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Forvaltningspraksis i slike saker i kommunen er liten, her har vore gjeve løyve utan dispensasjon i andre saker på landbrukseigedomar.

Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å ivareta landbruksinteressene og landskapsestetikken .

Omsynet bak regelen det er søkt dispensasjon i frå er mellom anna å ivareta landbruksareal.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at tiltakshavar vil kunne drive næringsretta tiltak på eigedomen, og nytte driftsbygningen til husdyrhald.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere ulemper for naboar, med lukt og dyr nære innpå seg.

Rådmannen vurderer at omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå ikkje vert råka, då landbrukseigedomen og arealet skal nyttast til dyrehald. Føremålsreglane i lova vert dermed ikkje råka. Nasjonale og regionale interesser vert ikkje tilsidesett.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at hestehald med 10 hestar er på landbrukseigedomen i dag. Drifta kan gjerast betre med ny ridebane/lufteplass der ein legg vekt

på vilkår som kan betre dette.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon på vilkår frå LNF-føresegna er oppfylt. Fordelane med å gje dispensasjon til tiltaket er klårt større enn ulempene.

Rådmannen vurderer vidare at det er føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

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 på slike vilkår:

Gjødsehandteringa skal gjerast ved lagring innandørs i tett lager og nyttast/deponerast etter gjeldande reglar.

Det skal ikkje etablerast større hestehald enn det var ved søknad.

Skjermplanting i nord for å ta ned verknad av skjering.

Det skal takast prøvar av brønn/borehol før og etter tiltaket.