



Notat

Emne: Byggesak gbnr 66/1 Brattetaule/Brattetaule gard - bruksendring og ulovlege tiltak - Møtereferat

Tid og stad: 26.07.16, Rådhuset på Manger

Til stades: Ny eigar Kristoffer Hagenes, Radøy kommune ved Hogne Askeland og Tonje Nepstad Epland

Heimelshavar: Ny eigar har ikkje overteke garden, men ynskjer å starte prosessen for å leggje til rette for drift etter overtaking 15.08.16.

Planstatus: Eigedomen har arealføremål landbruk, natur og friluftsliv (LNF) etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23.

Tiltak eller bruk som ikkje er ledd i primærnæring eller tilleggsnæring til primærnæring (jf. rettleiaren Plan- og bygningslova og landbruk pluss) krev dispensasjon frå arealføremål. Dette gjeld også mellombelse tiltak/mellombels bruk som samanhengende eller gjentakande utgjør meir enn 2 månader.

Bygningsstatus løe:

Bygningen er registrert i eigedomsregisteret med bygningskode 241 – hus for dyr/landbrukslager/silo.

Bygningen er i følge ny eigar innreidd med selskapslokale og 3 utleigerom m/tilhøyrande fasilitetar.

Det ligg føre vedtak av 13.06.07 om mellombels bruksendring av løe til servering for ein periode av 5 år.

Det ligg føre vedtak av 28.09.11 om mellombels bruksendring av løe til selskapslokale for ein periode på 3 år.

Status:

- Mellombels bruksendring utløp 28.11.14.
- Kommunen kan ikkje sjå at det er søkt om løyve til tiltak for innreiing av løe. Kommunen ser arbeidet som ulovleg utført.

Bygningsstatus øvrige bygg:

Våninghuset - kommunen har ikkje dokumentasjon i byggesaksarkivet, men legg til grunn at dette skuldast bygningen sin alder (oppført før bygningslova av 1965).

Garasjen – kommunen har ikkje dokumentasjon i byggesakarkivet, men legg som utgangspunkt til grunn ny eigar sine opplysningar om at garasjen er ført opp før 1965.

Naust – kommunen har ikkje dokumentasjon i byggesakarkivet, men legg til grunn at dette skuldast at bygningen er ført opp før 1965.

Solterasse – kommunen har ikkje dokumentasjon i byggesakarkivet. Tiltaket er av nyere dato og kommunen legg til grunn at det er ført opp utan søknad om byggeløyve og dispensasjon.

Markterrasse – kommunen har ikkje dokumentasjon i byggesakarkivet. Tiltaket er av nyere dato og kommunen legg til grunn at den er ført opp utan søknad om dispensasjon.

Strandsone:

Deler av eigedomen ligg innafor 100-meters byggeforbodssone mot sjø, jf. plan- og bygningslova § 1-8. Eit kvart tiltak krev i utgangspunktet søknad om dispensasjon. (Unntak gjeld for naudsynte tiltak for gardsbruk i aktiv drift med tun i strandsone, jf. kommuneplan for Radøy kommune pkt. 3.5.)

Forureiningslova:

Det ligg føre søknad om utsleppsløyve av 30.09.09.

Det ligg føre utsleppsløyve av 31.10.07 for minireinseanlegg. Det fremgår av vilkår nr 4. i vedtaket at «*Det må sendast inn for godkjenning søknad om ansvarsrett for arbeida med innstalleringa*». Vidare fremgår det av løyvet at «*Dersom byggearbeidet ikkje er sett i gang eller igangsettjingsløyve for alle arbeida ikkje er gjeve innan 3 år etter at dette løyvet er gitt (...) fell løyvet bort.*»

Det ligg føre kopi av sørvisavtale for minireinseanlegg av 29.11.07.

Det ligg føre søknad om ansvarsrett for prosjektering og kontroll av prosjektering for føretaket Biovac AS av 18.01.08 og godkjenning av ansvarsrett av 05.12.08.

- Kommunen kan ikkje sjå at det ligg føre søknad og godkjenning av ansvarsrett for utføring av arbeidet.

Det ligg føre monteringsbekreftelse for minireinseanlegg frå Biovac AS av 05.06.08.

Monteringsbekreftelsen gjeld «*minireinseanlegg for en boenhet*».

Typegodkjenning viser at anlegget er et Biovac FD 5N anlegg med kapasitet for ett hus, jf. typegodkjenning nr 19 frå Det norske veritas av 13.03.06.

- Kommunen kan ikkje sjå at det ligg føre søknad om ferdigattest eller ferdigattest for minireinseanlegget.

Veglova – byggeforbodssone mot fylkesveg:

Deler av eigedomen ligg innafor 50 meters byggeforbodssone mot fylkesveg, jf. veglova § 29. Eit kvart tiltak innafor byggeforbodssona krev dispensasjon frå Statens vegvesen.

Søknadsskjema på www.vegvesen.no.

Veglova – utvida bruk av avkjørsle:

Ved søknad om bruksendring må det hentast inn løyve til utvida bruk av avkjørsle til fylkesveg frå Statens vegvesen, jf. veglova § 40.

Det ligg føre førehandstilsagn frå Statens vegvesen av 24.10.07 for utvida bruk av avkjørsle til selskapslokale.

Det ligg føre løyve til tiltak for utbetring/ending av avkjørsle og godkjenning av ansvarsrettar av 06.03.08.

Det ligg føre løyve til utvida bruk frå Statens vegvesen av 16.08.08. Etter vilkår nr. 2 gjeld løyvet bare følgjande fåremål: «*Tilkomst til bustad og selskapslokale*».

- Det ligg ikkje føre ferdigattest for utbetring/ending av avkjørsle.

Eventuel ny ending i bruk krev nytt løyve frå Statens vegvesen.

Jordlova - omdisponering:

Eigedomen er ein landbrukseigedom og alle nye tiltak på eigedomen skal vurderast etter jordlova § 9 av Landbrukskontoret for Austrheim, Radøy og Fedje. Bygningsstyresmakta har samordningsplikt og vidaresender søknader til landbrukskontoret.

Jordlova – driveplikt:

Kommunen har informert om at det er driveplikt på jordbruksareala etter jordlova § 8 og at driveplikt må takast i vare ved eiga drift eller ved bortleige av jord:

Jordbruksareal skal drivast. Ny eigar må innan eitt år ta stilling til om han eller ho vil drive eigedomen sjølv eller leige bort jordbruksarealet etter føresegnene i andre ledd.

Arbeidsmiljølova:

Bygning som skal innehalde arbeidsplass skal godkjennast av Arbeidstilsynet før bygningsstyresmakta gjev løyve til tiltak/bruksending, jf. arbeidsmiljølova § 18-9.

Mattilsynet:

Det må avklarast med mattilsynet om eigedomen har drikkevasskjelde som kan nyttast ved tilverkand og servering av mat og drikke.

Anna:

Det ligg føre referat frå førehandskonferanse med tidlegare eigar datert 26.01.11.

Vidare prosess:

1. Alle tiltak må nabovarslast.
2. For tiltak som ligg innafor byggeforbodssone mot fylkesveg må det søkjast Statens vegvesen om dispensasjon frå avstand fylkesveg.

3. Om bygningar endrar bruk ut over det Statens vegvesen har godkjent i vedtak av 16.08.08 må det søkjast Statens vegvesen om utvida bruk.
4. Det må søkjast om dispensasjon frå arealføremål LNF for alle tiltak. Søknaden må omfatte alle aktuelle tiltak, og vere konkret og spesifisert i høve faktisk bruk for kvart einskilde tiltak.
5. Det må søkjast om dispensasjon frå byggeforbod i strandsone for alle tiltak som ligg innafør 100-metersbeltet.
6. Det må søkjast om godkjenning frå arbeidstilsynet for bygning som skal innehalde arbeidsplass.
7. Det må søkjast om bruksendring for løa. Søknad om bruksendring må vere konkret og spesifisert for den faktiske bruken av bygningen eigar planlegger. Søknaden krev bruk av ansvarleg føretak.
8. Det må søkjast om løyve til tiltak for ombygging av løa. Søknaden krev bruk av ansvarleg føretak.
9. Tilhøva kring avlaupsanlegget når det gjeld kva bygg som er knytt til, ansvarsrettar for utføring og kapasitet må avklarast nærmere.

Tiltakahavar/ansvarleg søkjer tek kontakt med kommunen for ny førehandskonferanse når denne er engasjert.

Saksbehandlar: Teknisk forvaltning/Tonje Nepstad Epland

Vår referanse: 16/1239 - 16/9710 / Gbnr - 66/1, FA - L42

Dato: 01.08.2016