



Alver kommune, Byggesak

Referanser:

Dykkar:

Vår: 20/14776 - 20/56925

Saksbehandlar:

Tonje Nepstad Epland

tonje.epland@alver.kommune.no

Dato:

14.09.2020

Gbnr 490/2 Hole - riving og oppføring av våningshus og oppføring av garasje - planfagleg uttale

Eining for Plan og analyse har den 27.08.20 motteke dykkar førespurnad om planfagleg uttale for eigedomen gbnr 490/2 Hole (Radøy).

Bakgrunn

Saka gjeld søknad om:

- riving av eksisterande våningshus på landbrukseigedom
- oppføring av nytt våningshus på eksisterade grunnar
- oppføring av garasje
- etablering av minireinseanlegg
- leidningsnett for tilknytning til kommunalt vassverk

Det er opplyst i søknaden at eksisterande våningshus ikkje har vore i bruk på fleire tiår og er i svært dårleg stand, med omfattande konstruksjonssvikt, sopp og råteskader.

Det er opplyst i søknaden at landbrukseigedomen ikkje er i drift.

Eksisterande våningshus er Sefrakregistrert, og omfatta av verneklasse C etter kommunedelplan og kulturminneplan for Radøy.

Planstatus

Eigedomen ligg i området som har arealføremål Landbruk, natur og friluftsliv (LNF) etter Kommunedelplan for Radøy 2011-23, delrevisjon 2019 (KDP Radøy).

Føresegna pkt. 3.4.1 gjelder for arealføremålet og lyder som følgjer:

*Føremålet er område for landbruk, natur og friluftsliv.
I LNF-område er det berre høve til å føre opp naudsynte bygningar og anlegg i samband med stadbunden primærnærning. Naudsynte tiltak for stadbunden primærnærning vert*

Alver kommune

Postboks 4, 5906 Frekhaug

post@alver.kommune.no

Kontonummer: 13207 29 30559

Innbyggjarservice: +47 56 37 50 00

www.alver.kommune.no

Organisasjonsnummer: 920 290 922

definert som i rettleiar "Garden som ressurs" (Rettleiing H-2401 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Landbruks- og matdepartementet), jf. pbl.11-11 nr 1.

Nye bygg skal primært plasserast i tilknytning til driftssenteret og verte del av den eksisterande tunskipnaden. Unntak gjeld for samdriftsjøs.

Det kan gjevast løyve til naudsynte tiltak for gardsbruk i aktiv drift med tun i strandsone og naust til primærnæringsføremål i strid med byggjegrense mot sjø, jf. pbl.§ 11-11 nr 4. Alle tiltak skal om mogleg etablerast lengre frå og ikkje nærare sjø enn eksisterande tiltak. Alternativ plassering utanfor byggeforbodssone mot sjø og lengst mogleg bort frå sjø skal vurderast.

Eigedomen er omfatta av omsynssone nedslagsfelt for drikkevatt (H210). Deler av eigedomen ligg i nedslagsfelt for houvdvasskjelde, og deler av eigedomen ligg i nedslagsfelt for reservevasskjelde. Eksisterande tun ligg utanfor omsynsona.

Føresegna i KDP Radøy pkt. 4.1 gjelder for omsynsona og lyder som følgjer:

Sone H110 er nedslagsfelt for drikkevatt og reservevasskjede.

Innafor sikringssona kan det ikkje førast opp nye bygningar eller utviding/ending av bruk av eksisterande bygningar.

Innafor sikringssona for Ulvatn gjeld det restriksjonar på landbruksdrift, utslepp, motorferdsle og fiske, jf. klausuleringsdom frå Nordhordland skjønnsrett frå 1972. Klausuleringsdommen skal leggjast til grunn for tiltak og arealbruk innafor sona.

Plan- og anayse viser elles til generelle føsegner i KDP Radøy kapittel 2 som vil gjelde for tiltaka.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon frå KDP Radøy for gjenoppføring av våningshus, oppføring av garasje og etablering av minireinseanlegg når det gjeld:

- Arealføremål LNF

Eigedomen gbnr 490/2 og 490/7 er ei landbrukseigedom på ca. 187 dd. Det er driveplikt på landbruksjord. Det er uklart for Plan og analyse om opplysningane om at eigedomen «ikkje er i drift» betyr at landbrukseigedomen ikkje er i drift som sjøvtendig bruk, eller om driveplikta som sådan er misleghalde (jorda heller ikkje er bortleigd).

Det er ikkje opplysningar i søknaden om søkjer skal ta våningshuset i bruk som heilårsbustad eller fritidsbustad. Dette er etter Plan og analyse sin vurdering vesentleg for dispensasjonsvurderinga og for vår uttale i saka.

Planfagleg uttale

I samband med revisjon av KDP Radøy i 2019 fekk nokre av naboeigedomane arealføremål LNF-spreidd bustad, i samsvar med overordna arealstrategier for Radøy. Eigedomar med våningshus som er nytta som heilårsbustad skal kunne utviklast tilsarande andre bustadeigedomar i kommunen, medan det ikkje er ønskeleg at våningshus som er nytta som fritidsbustad skal kunne utviklast fritt. Denne eigedomen var ikkje busett/mogleg å bu på på revisjonstidspunktet, og har difor ikkje fått arealføremål LNF-SB. Revisjonen må likevel tilleggjast vekt i dispensasjonsvurderinga

då revisjonen for kringliggjande eigedomar vil tale for ein dispensasjon til heilårsbustad, men mot ein dispensasjon for våningshus nytta som fritidsbustad.

Det vil vere å omgå kommune sin overordna arealpolitikk når det gjeld fritidsbustader om fritidsbustader skal vere strengt regulert, medan våningshus skal kunne utviklast og nyttast som fritidsbustader utan tilsvarande regulering. Kommunedelplanen er fersk, og det vil undergrave plan som styringsverktøy om det vert gjeve dispensasjonar i strid med overordna arealstrategier og i strid med vurderingar som nyleg er gjort på overordna nivå.

Om det skal gjevast dispensasjon for gjenoppføring av våningshus nytta som fritidsbustad bør det som eit minimum kunne visast til at gjenoppføring av våningshuset vil vere ein reel framtidig gevinst for landbrukseigedomene. Dette må vurderast både opp i mot kvaliteten på landbrukseigedomene og eigar sine planar for eigedomene. Om til dømes driveplikta har vore misleghalde over så lang tid at det ikkje er sannsynleg at jorda kan drivast, vil det normalt ikkje vere grunnlag for å innvilge dispensasjon for gjenoppføring av våningshus. Landbrukstyresmakta si vurdering av moglegheten for framtidig sjølvstendig drift på eigedomene bør såleis ha stor vekt.

Når det gjeld oppføring av garasje vil vurderinga også avhenge av om våningshuset skal nyttast som bustad eller fritidsbustad. Overordna arealstrategier for Radøy opnar ikkje for garasjer på fritidseigedom, og føresegner i KPD Radøy pkt 3.1.2 bør vere rettleiande i dispensasjonsvurderinga. Plan og analyse viser elles til at det er registrert eit landbruksbygg/uthus på eigedomene som må inngå i vurderinga om det er naudsynt med garasje.

Kulturminne

Plan og analyse gjer mersam at eksisterande våningshus er kulturminne i verneklasse C etter føresegner KDP Radøy pkt 2.15.3 nr 1:

Kulturminne i verneklasse C er:

- 1. Sefrak-registrerte bygg som ikkje er freda eller omfatta av høgare verneklasse.*

Sefrak-registrerte bygg som ligg innafor KDP Radøy har såleis et juridisk vern som går ut over det som følgjer av kulturminnelova.

For kulturminner i verneklasse C gjeld følgjande etter KDP Radøy pkt 2.15.3:

Det bør ikkje gjevast løyve til å rive/fjerne kulturminne i verneklasse C. Kommunen kan likevel gje løyve til å rive/fjerne kulturminne i verneklasse C på vilkår om at kulturminnet vert dokumentert.

Plan og analyse gjer vidare merksam på KDP Radøy pkt. 2.15 som gjev kommunal kulturminnestyresmakt uttalerett i saka:

Kommunal kulturminnestyresmakt skal varslast og har uttalerett i alle saker som gjeld kulturminne og kulturmiljø i verneklasse A til D, samt for ein kvar bygning eldre enn 1920. Hordaland fylkeskommune/Riksantikvaren har uttalerett i alle sakar som gjeld riving eller vesentleg endring av ikkje-freda bygg og anlegg eldre enn 1850 samt listeførte kyrkjebygg og tiltak innafor den indre farleia, jf. Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Hordaland (rapport 2016).

Uttaleretten gjeld alle søknadspliktige tiltak. Uttaleretten gjeld også for tiltak som er unntatt frå søknadsplikt etter føresegner i plan- og bygningslova, og ved utvendig reparasjon/utskifting, rehabilitering (tilbakeføring) og vedlikehald av bygning.

Det bør ikkje gjevast løyve til tiltak etter pbl. når kulturminnestyresmakt har gjeve negativ førehandsuttale.

Det kan setjast vilkår for løyve etter pbl. for tiltak knytt til kulturminne, kulturmiljø og kulturhistorisk landskap.

Plan og analyse ser at saka i ettertid er sendt til uttale til kommunal kulturminnestyresmakt som følgje av at Fylkeskommunen har vurdert bustaden til å vere eldre enn 1850, men det er i oversendinga ikkje vist til kommunal kulturminnestyresmakt si uttalerett etter KDP Radøy. Plan og analyse rår til kommunal kulturminnestyresmakt vert lagt inn i rutine for høyringssaker, sånn at høyringa i framtidige saker kan skje parallt med høyring hjå andre interne og eksterne instanser.

Plan og analyse viser elles til kulturminneplan for Radøy 2017-2027, og tilhøyrande objektliste.

Særleg om omsynssone nedslagsfelt for drikkevatn (H210)

Tiltaka våningshus og garasje ligg utanfor omsynsone for nedslagsfelt drikkevatn og er såleis i seg sjølv ikkje i konflikt med omsynsona.

På grunn av at deler av eigedomen ligg i nedslagsfelt for drikkevatn, bør det hentast inn løyve/førehandsuttale for utslepp frå Miljø og tilsyn i Alver kommune som avklarar at avgrenning frå avlaupsanlegg ikkje kjem i konflikt med omsynsona.

Tilråding

Det må avklarast om våningshuset skal nyttast som heilårsbustad eller fritidsbustad.

Om eigedomen skal nyttast som heilårsbustad, og med ein føresetnad om at driveplikt etter jordlova vert teke i vare på sikt, har Plan og analyse ingen merknader til omsøkt arealbruk.

Om eigedomen skal nyttast som fritidsbustad rår Plan og analyse som utgangspunkt i frå at det vert gjeve dispensasjon for oppføring av nytt våningshus og garasje. Det er i strid med overodna arealstrategier, og i strid med sentrale retningslinjer for jordvern, at det vert etablert nye fritidsbustader på landbrukseigedomar.

Riving må avklarast med kommunal kulturminnestyresmakt, og omsynsone nedslagsfelt drikkevatn må avklarast med Miljø og tilsyn.

Plan og analyse har elles følgjande merknader:

- Når det gjed tilhøve til LNF føremålet er det landbruksstyresmakta si vurdering av om jorda kan drivast, og om eit nytt våningshus har framtidig verdi for eigedomen som landbrukseigedom, som bør være styrande for dispensasjonsvurderinga.
- Føreseigna i KDP Radøy punkt 3.4.2 bør nyttast som rettleiande for våningshuset, og som grunnlag for eventuelle vilkår.
- Føreseigna i KDP Radøy pkt 3.1.2 bør nyttast om rettleiande når det gjeld dispensasjon for oppføring av garasje på eigedom nytta som fritidseigedom i LNF område.
- Søknaden må sendast på høyring til kommunal kulturminnestyresmakt, og føreseigna i KDP Radøy pkt. 2.15.3 må leggjast til grunn i sakshandsaminga.
- Det bør hentast inn førehandsuttale/løyve frå Miljø og tilsyn når det gjeld etablering av avlaup og omsynet til nedslagsfelt for drikkevatn.
- Generelle føresegner i KDP Radøy kapittel 2 gjeld for tiltaka.

- Ut i frå opplysningar i søknaden når det gjeld plassering av garsje synast tiltaket å vere avhengig av omdisoneringsamtykke etter jordlova.

Med helsing
Alver kommune, Plan og analyse

Tonje Nøpstad Epland
Jurist/rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Alver kommune, Byggesak