



Norsk Landbruksrådgiving Vest Sa
Postboks 197
6821 SANDANE

Referanser:
Dykkar: Hans Emil Dale
Vår: 22/4185 - 22/71009

Saksbehandlar:
Einar Aase
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:
28.09.2022

Løyve til oppføring av driftsbygning - gbnr 437/5 Dalland

Administrativt vedtak: **Saknr: 994/22**
Tiltakshavar: Charlotte Kvinge-Dalland
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå pbl. § 29-4 for oppføring av driftsbygning. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for riving av delar av eksisterande driftsbygning og oppføring av ny driftsbygning på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 01.04.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.**

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-4.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av delar av eksisterande driftsbygning og oppføring av driftsbygning med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 410 m² og bygd areal (BYA) ca. 236 m².

Areal som skal rivast er opplyst til 135 m² BRA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå pbl. §29-4 for avstand til nabogrense.

Det vert elles vist til søknad motteken 19.05.2022 og supplert 03.08.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 27.06.2022:

1. Driftsbygning er plassert 1,55 meter frå nabogrense. Det er krav om at bygg plasserast 4 meter frå nabogrensa jf. pbl.§29-4.

Søknad må supplerast med dispensasjon frå avstandskrav i pbl.§29-4 andre ledd.

Alternativt må plassering av tiltak endrast, eller søknad supplerast med samtykke frå nabo for plassering av tiltak.

2. Det er sendt inn nabomerknad mot tiltak. Ber om at vedlagt nabomerknad vert kommentert.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 03.08.2022.

Søknad var framleis ikkje komplett. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 20.09.2022:

1. Søknad om dispensasjon frå pbl.§29-4 må nabovarslast jf. pbl.§21-3. Eventuelle nabomerknadar må sendast inn til kommunen.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 28.09.2022.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Radøy sin arealdel er definert som LNF.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå pbl.§29-4.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om dispensasjon frå avstandskrav til nabogrense :

Driftsbygningen som står på tomta i dag er ikkje lenger egneleg til å drive framtidig husdyrhald i. Vi har derfor planlagt å rive delar av denne, samt utvide bygningen noko. Bygningen er planlagt for å få ein mest mogeleg funksjonell og framtidsretta løysing. Vi vil også bruke opp att eksisterande gjødselkjellar og silorom som ei del av det nye bygget, i tillegg til å lage ny gjødselkjellar under resten av nybygget.

Ut frå at eksisterande gjødsellager og silorom er plassert slik det er, har vi valgt å utvide bygget mot Aust. Ved å utvide mot Vest og mot eksisterande bygningar, vil ein med dette avskjære vidare bruk av eksisterande drifteveg og bygget vil kome uforholdsmessig nær dei andre bygningane.

Eksisterande silo har i dag ein avstand til nabogrense på ca 1,55 meter og resterande planlagte bygg vil ikkje kome nærmare nabogrensa enn dette.

Vi kan ut frå dette ikkje sjå at ei slik plassering som omsøkt vil føre til uforholdsmessige negative konsekvensar for nabo. Dette baserar vi på at dagens driftsbygning er plassert nær nabogrensa i dag og ny planlagt plassering ikkje vil kome nærmare enn dagens silobygg.

Ut frå dette meiner vi at fordelane med å gje dispensasjon her er større enn ulempene.

Vi søker med dette om dispensasjon frå avstandskravet i pbl.§29-4 andre ledd, til å plassere ny driftsbygning inn til 1,55 meter frå nabogrense.

Charabell Winge - Dalland

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr. 437 bnr. 4 ved brev av 09.04.2022 20.09.2022:

Merknad til nabovarselet:

Bygningen kjem for tett opp til nabogrensa. Slik eg forstår lovverket skal grensa være 4m. Det er også nyleg oppført ein annan bygning på eigeidomen som er ca. 1 meter frå grensa. Denne er oppført utan nabovarsel.

Merknad til nabovarselet:

Ønsker ikke at nybygg får dispensasjon til å bygge nærmere grense. Per i dag merker vi støy fra drift og dyr fra eksisterende bygning. Vi har soverom med vindu mot bygningen. Ved nybygg som er større, med større drift og at bygning kommer nærmere grense, kan støy bli sjenerende.

Nybygg med dispensasjon vil også kunne få konsekvenser for oss eller etterkommere dersom vi/de vil bygge på motsatt side.

Eksisterende silo slik den er i dag er ødelagt, og mestedelen må bygges nytt. Det er derfor ikke et godt argument.

Jeg tviler på at det byr på store ekstra utfordringer og kostnader ved å bygge mot vest og skyve det litt slik at en kan ha både drifteveg samt ikke komme for nær eksisterende bygning.

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad ved brev datert 03.08.2022. Tiltakshavar opplyser at:

2. Når det gjelder merknad frå nabo : Boden som er ført opp 1 meter fra nabogrensa er på 48 kvadratmeter. Noe som er innafor dei reglene med at man kan oppføre 1 meter fra nabogrensa og under 50 kvadrat.

Søknad om dispensasjon frå avstandskrav til nabogrense : Tilsvar på nabomerknad

At det kan vere noko støy frå gardsdrift er vel normalt når ein driv med husdyrhald. Det er vel heller lite sansynleg at event. støy frå drifta ville bli merkbar mindre om ein plasserar bygget 4 meter frå nabogrensa. Eit anna moment er at ein må pårekne dei ulempene som fyljer av gardsdrift, når ein er busett i LNF områder.

At det i framtida kan bli bygt noko på motsatt side av omsøkte bygg, er det vanskeleg å argumentere verken for eller i mot. Det som er ganske sikkert er at den event. framtidige bygningen må vere innanfor landbruksøyemed, sett ut frå kommunen sin arealplan.

Både siloen og andre delar av eksisterande bygningsmasse skal oppgraderast, det er ein del av omsøkt tiltak.

Heile poenget med planlagt plassering av omsøkt tiltak er å kunne benytte eksisterande gjødselkjellar, samt eksisterande infrastruktur som veg, vatn, straum mm. Eit anna viktig moment med omsøkt plassering er nærheit til fjøsen og til dyra som skal ha sitt daglige stell.

Ved å flytte bygget Vestover, for samstundes å kunne benytte eksisterande gjødselkjellar, vil tiltaket kome for nært eksisterande bygningsmasse til at det vil bli ei tilfredsstillande løysing.

Løysinga som her er omsøkt er etter vår meining planmessig og økonomisk den beste for oss.

Vi kan ut frå dette ikkje sjå at ei slik plassering som omsøkt vil føre til uforholdsmessige negative konsekvensar for nabo. Dette baserar vi på at dagens driftsbygning er plassert nær nabogrensa i dag og ny planlagt plassering ikkje vil kome nærmare enn dagens silobygg.

Charlotte Kvinge-Dalland

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 01.04.2022.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1,55 meter. Det er søkt dispensasjon frå pbl.§29-4 andre ledd for avstand til nabo.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup. Det er vist til at det vert nytta privat vatn.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tiltak medfører ingen endring for tilkomst, avkjørsle og parkering.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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.

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. 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 kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre.

Det går fram av pbl. § 29-4 andre ledd at viss ikkje anna er bestemt i plan, skal byggverk ha avstand til nabogrense som svarer til minst bygget si halve høgde, og ikkje under 4 meter. Ordlyden er klår angående kva som er gjeldande avstandskrav. Det følgjer vidare av førearbeid Ot.prp.nr.45 s.342 at brannteknisk omsyn står sentralt bak avstandskravet i pbl.§29-4. Andre relevante omsyn bak regelen er å avgrense innsyn på naboeigedom, sikre naboeigedom lys, rom og utsikt. Dette vil sentrale vurderingsmoment i spørsmålet om dispensasjon frå pbl.§29-4 andre ledd.

Det er i det konkrete tilfelle tale om å plassere driftsbygning med avstand på 1,55 til 2,5 meter frå naboeigedom. Det er i grunngeving vist til at det i dag står ein driftsbygning der som skal rivast, men at ein vil nytte eksisterande kjellar og silorom i det nye driftsbygget. Det er opplyst at ny driftsbygning ikkje kjem nærmare nabo enn eksisterande driftsbygning er i dag.

Tiltaket vert plassert på eit gardsbruk. Sjølv om avstand til nabogrensa til eigedom med gbnr.437/4 er under 4 meter, er avstand frå tiltak til nærmaste bygg på den aktuelle eigedomen om lag 50 meter. Arealet mellom er sett av til føremål LNF. I gardskart ligg ein liten del av tilgrensa areal som overflatedyrka jord, medan resten er kategorisert som innmarksbeite. Arealføremålet tilseier at det i utgangspunktet ikkje er lagt til rette for utbygging til bustadføremål i dette området. Dette vil vidare tilseie at sentrale omsyn som innsyn, lys, rom, støy og utsikt for naboeigedom ikkje vert særleg problematisert. Tiltak ligg med god avstand til gardstun på naboeigedom. Omsyn til støy for naboeigedom vil ikkje verte merkverdig verre av at tiltak er plassert med omsøkt avstand, sett mot ei alternativ plassering 4 meter frå nabogrense. Det er vurdert som naturleg og pårekneleg at det vil kunne vere noko støy i tilknytning til landbruksdrift.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det ligg føre gode forklaringar for val av den konkrete plasseringa i strid med avstandskravet på 4 meter. Vidare er det vurdert at omsyna bak avstandskravet ikkje slår særleg sterkt inn for naboeigedom i dette tilfellet, særleg sett mot ei alternativ plassering 4 meter frå nabogrensa. Fordelane ved plasseringa er vurdert klårt større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå avstandskravet i pbl.§29-4 andre ledd.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggtknisk forskrift (TEK) og legg søkjar si vurdering til grunn.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Nabomerknad

Nabo viser i merknad til at tiltak er plassert i strid med avstandskrav. Nabo viser til at dei merkar støy frå drift og dyr i dag, og at nybygg som er større og nærmare kan føre til sjenerande støy. Vidare visast det til at tiltak vil avgrense eventuelle tiltak på eigen eigedom i framtida. Tiltaket si plassering sett mot omsyn i pbl.§29-4 andre ledd er vurdert ovanfor i dispensasjonsvurdering. Her er blant anna omsyn til støy vurdert.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket kan du søkje om sjølv, jf. pbl § 20-4.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 22/4185

Med vennleg helsing
Alver kommune

Siril Therese Sylta
Tenesteleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

D - Situasjonsplan - gbnr 437/5 Dalland

Vedlegg:

E - Teikning - 1 etg - nytt bygg til sau - planteikning
E - Fasadeteikning - nord og vest
E - Fasadeteikning 2 - sør og øst
E - Teikning gjødselkjellar
E - Teikning låve
E - Teikning - Snitt A
E - Teikning - Snitt B1
E - Teikning - Snitt B2

Kopi til:

Ole Magnus Dalland	Dalland 40	5936	Manger
--------------------	------------	------	--------

Mottakarar:

Charlotte Kvinge-Dalland	Dalland 50	5936	MANGER
Norsk Landbruksrådgiving Vest Sa	Postboks 197	6821	SANDANE