

MELAND KOMMUNE

SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Sbh.	Saknr
Utval for drift og utvikling	20.01.2009	SVT	010/09

Avgjerd av: Utval for drift og utvikling Saksbeh.: Sveinung Toft	Ansv. ANB	Arkiv: GBNR-51/19, N-511	Arkivsaknr 08/1508
---	--------------	-----------------------------	-----------------------

SØKNAD OM DISPENSASJON - OPPFØRING AV STALL PÅ LANDSVIK, GNR 51 BNR 19.

Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	04.07.2008	TRIS HOLDING v/Torill og Ragnar Risholm	MELDING OM TILTAK - OPPFØRING AV STALL PÅ LANDSVIK, GNR 51 BNR 19.
2	U	07.07.2008	TRIS HOLDING v/Torill og Ragnar Risholm	FØREBELS SVAR PÅ MELDING OM TILTAK PÅ GNR 51, BNR 19
3	U	09.07.2008	TRIS HOLDING A/S v/Torill og Ragnar Risholm	GNR 51 BNR 19 MANGLAR VED SØKNAD
4	I	22.07.2008	TRIS EIENDOM	SØKNAD OM RIVING AV LØE PÅ LANDSVIK, GNR 51 BNR 19.
5	I	22.07.2008	TRIS EIENDOM	SØKNAD OM ANSVARSRETT KONTROLLPLAN
7	I	22.07.2008	TRIS EIENDOM	KONTROLLERKLÆRING
8	I	22.07.2008	TRIS EIENDOM	AVFALLSPLAN OG SLUTTRAPPORT - RIVING LØE.
6	I	22.07.2008	TRIS EIENDOM	SØKNAD OM LOKAL GODKJENNING AV FORETAK.
10	U	05.08.2008	TRIS EIENDOM; TRIS HOLDING v/Torill og Ragnar Risholm	SØKNAD OM TILTAK - RIVING AV LØE PÅ LANDSVIK - GNR. 51, BNR. 19.
11	U	28.08.2008	TRIS HOLDING v/Torill og Ragnar Risholm	GJELD OPPFØRING AV STALL PÅ LANDSVIK, GNR 51 BNR 19.
12	I	02.11.2008	TRIS HOLDING v/Ragnar Risholm	SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV RIDEHALL PÅ LANDSVIK, GNR 51 BNR 19.

14	U	12.12.2008	Hordaland fylkeskommune Kommunesamarbeid; Fylkesmannen i Hordaland Miljøvernavdelinga	SØKNAD OM DISPENSASJON - OPPFØRING AV STALL PÅ LANDSVIK, GNR. 51, BNR. 19.
15	I	14.01.2009	Fylkesmannen si landbruksavdeling	UTTALE TIL DISPENSASJONSAK - OPPFØRING AV STALL PÅ LANDSVIK, GNR 51 BNR 19.

Vedlegg.

Saksutgreiing:

Fakta om omsøkt tiltak

Det er i dokument stempla motteke 04.11.2008 søkt om dispensasjon for oppføring av stall for travhester med tilhørende infrastruktur som parkeringsplass, rettbane, nytt våningshus, garasje m.m. på gnr. 51 bnr. 19 på Landsvik. Situasjonskartet som er lagt ved søknaden viser stallen, ny garasje parkeringsareal, gjødselcontainar, framtidig våningshus som skal erstatta eksisterande. Det er og vist treningsbane (rettbane), samt tilkomstveg til beiteområdet nord og vest for våningshuset og planlagde hesteinnhegningar m.m. Stallen skal ha plass til 30 hestar.

I søknaden om dispensasjon står det følgjande om dei omsøkte tiltaka:

" Vedlagt følger en større situasjonsplan over gården som viser hvordan vi ønsker denne utnyttet.

- Parkering: Parkering rundt våningshuset er tegnet inn. Det er også tegnet inn hvor garasje traktor er tenkt plassert.

- Miljø og Gjødsel: For naboer og gjenboere vil driften av gården ikke avvike i fra vanlig gårdsdrift når det gjelder støy, utslipp m.m. Parkering container som skal ta seg av gjødsellagerplass er tegnet inn. Gjødselhåndteringen blir levert godkjent mottak for destruering. Gjødselet blir dermed ivaretatt på en forsvarlig måte.

- Våningshus: Våningshus som er under planlegging vises på situasjonsplanen. Det legges også ved bilde som er ett utkast til våningshus. Uten innvendinger er det slik vi har tenkt dette plassert.

- Driften av stallen er tenkt slik: I første omgang vil vi ha ca. 20 travhester oppstallet. Grunnen til størrelsen på stallen med plass til 30 hester, er for å kunne ha fleksibilitet for fremtiden. Som situasjonsplanen viser er trenings og uteområdene for hestene tegnet inn. Hesteinnhegningene vises på kartet. Veitrasene rundt hesteinnhegningene vil bli brukt til rakkane. Det er stipt inn en veitrasse opp til beiteområdet. Dette ligger på ett høyde som er ca. 12 meter over det andre området. Dette området er forholdsvis flatt og er ypperlig til ridetrening til hestene. Hestene er avhengig av variert trening. Trening av hestene vil således bli inne på gården, med unntak av banetrening, banetreningen vil foregå ett par ganger uken på Bergen travpark som ligger ca. 25 minutter unna.

- Trafikk: Når det gjelde trafikksituasjonen så vil tiltaket ikke medføre til urimelig ulemper for omgivelsene. Den økte trafikkmengden vil bli i størrelsesorden ca. 2-5 biler inn og ut pr. dag på området

Vi mener at vi med den planleggingen vi har gjort og den erfaringen vi har med hestehold, skal vi ha ivaretatt de problemstillinger som måtte kunne oppstå i forbindelse med hestehold.

Søknad om godkjenning for etablering av omsøkte stall vil bli sendt Mattilsynet."

Fakta om bruket, storleik, drift m.m

Bruket har eit samla areal på 105,4 daa. Areala er fordelt på tre teigar. To utmarksteigar på 11 og 16 daa ligg aust for Liavatnet og ved Havrevågen. Jordbruksarealet er samla på 13,3 daa, fordelt på 11,4 daa fulldyrka og 1,9 daa innmarksbeite. Skogarealet er 56,5 daa i hovudsak høg bonitet. Skogsareala er bestokka med gran og lauvskog. Anna areal er 35,6 daa. Bruket har vore nytta som fritidseigedom sidan 1974. Jordbruksarealet har dei seinare år vore bortleigd til sauebeite.

Planstatus

Arealet er i kommuneplanen lagt ut til landbruk, natur og friluftsområde (LNF-område).

Fakta frå temakart t.d. naturtypekartlegging, vilt, arealdifferensieringsplanen

Det er ikkje registrert verdfulle natur- eller friluftsinnteresser på denne staden. Deler av området ned mot Kårbøtjerna er registrert som ein del av eit større vinterbeiteområde for hjort rundt Kårbø.

Nabomerknader

Det er ikkje kome merknader frå naboar i samband med nabovarslinga.

Høyringsfråsegner

Det er ikkje kome inn merknader før saka er sendt ut.

Vurdering:

Kommuneplanen og lovgrunnlaget:

Administrasjonen har drøfta saka og vurdert korleis tiltaket må handsamast. Ein er kome til at sidan området ligg i kommuneplanen sin arealdel som landbruk, natur og friluftsområde (LNF-område) måtte det søkjast om dispensasjon for omsøkt tiltak. Grunngevinga for krav om dispensasjonssøknad er at tiltaket ikkje kan knytast til omgrepet stadbunden næring. Det vert her vist til vegleiar "Plan og bygningslova og Landbruk Pluss", der det på side 8 står at større hestesenter ikkje inngår i landbruksomgrepet. Vidare vert det vist til føresegnene til kommuneplanen i Meland til LNF-områda, der det er forbod mot bygging som ikkje er knytt til stadbunden næring.

Etter plan- og bygningslova sin § 7 skal det liggja føre særlege grunnar for kunna få dispensasjon, og ingen har krav på å få dispensasjon. Ved vurdering av om det er grunnlag for å gje dispensasjon frå kommuneplanen, skal kommunen vurdere om tiltaket er i strid med dei omsyn kommunen, som planstyresmakt, er sett til å ivareta. Dersom tiltaket er i strid med slike omsyn, er ikkje grunnlaget for å gje dispensasjon til stades, jamfør plan- og bygningslova § 7. *Dispensasjon*.

Administrasjonen meiner at søknaden samla sett gjev ein god oversikt over korleis områda rundt og ved stallen skal nyttast. Både område til parkering, gjødselslagerplass, framtidig våningshus, garasje, trenings-/ uteområde for hestar er vist. Gjødselshandteringa og eventuelt andre problemstillingar/ utfordringar knytt til omkringliggjande miljø, trafikk er og omtalt i søknaden. Søkjar meiner at tiltaket ikkje vil medføre særlege ulemper for miljøet eller området rundt. Dei oppgjev og at dei ikkje kjem til å bruka fylkesvegen eller andre vegar i området til riding/køyring.

Administrasjonen har elles følgjande kommentar til søknaden.

I LNF-sona av kommuneplanen, skal tiltak særskilt vurderast opp mot landbruks-, natur- og friluftsinnteresser. Ein må vidare vurdere om det er forsvarleg å gje dispensasjon ut i frå omsynet til kommuneplanen som styringsverktøy og konsekvent praksis i området. I Meland har det ikkje vore liknande saker av denne typen i denne kommuneplanperioden, og det er difor ikkje noko etablert praksis å visa til.

Landbruk:

Kommunen har vurdert saka etter § 9, jf. § 1 i jordlova. Etter § 9 i jordlova må ikkje dyrka jord brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida. Det kan i særlege høve gjevast dispensasjon dersom ein etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal og takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

Føremålet med jordloven er å leggje høva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket. Arealressursane bør disponerast på ein slik måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar. Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vere miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern av jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

Tiltaket vil medføre ei anna drift av landbruksarealet på bruket. Det er etter administrasjonen sitt syn ikkje stor konflikt i høve jordvern, då tiltaka i stor grad er reversible då mesteparten av området skal nyttast til innhegning og beite for hestar. Areal vil kunna takast i bruk att til grasproduksjon dersom hestedrifta opphøyrer. Når det gjeldt omdisponering av areal til bygningar vil administrasjonen leggja vekt på at nytt stallanlegg og våningshus er naudsynte bygningar for den planlagde drifta, og at driftsbygningen kan nyttast til andre høve dersom drifta vert endra. I dag ber kulturlandskapet preg av attgroing og bygningane av manglande vedlikehald. Tiltaket vil endra landskapsbilete, men vonlegvis til det betre. Det er positivt at eigedomen kjem i drift att, og ein meiner at omsøkt tiltak ikkje vil gje større miljøulempar enn i høve anna landbruksdrift med omsyn på lukt, støy, avrenning m.m. Det er lagt vekt på at omdisponeringa vil gje arbeidsplassar og busetjing på bruket. Saka er difor ikkje i strid med dei omsyn kommunen skal leggja særskilt vekt på i denne type saker eller i høve

jordvernsinteressene. Administrasjonen vil rå til at det vert gjeve omdisponeringsløyve etter § 9 i jordlova som omsøkt.

Miljø (natur- og friluftsinnteresser):

Det er ikkje registrert natur- eller friluftsinnteresser av avgjerande vekt på denne staden. Deler av området ned mot Kårbøtjørna er registrert som ein del av eit større vinterbeiteområde for hjort rundt Kårbø. Slike hjorteområde er ikkje på lista over prioriterte viltområde som er lagt ved i viltrapporten for Meland av 2005. Det er særleg i snørike strøk at slike vinterområde vert vurdert som prioriterte viltområde.

Administrasjonen meiner at det bør vera ei minimumsavstand på 50 meter frå den nærmaste hesteinnhegninga til Kårbøtjørna. Dette for å sikra opphavleg kantvegetasjon og våtmarksområdet rundt denne tjørna. Det vil og gjere det lettare for hjort til å bevega seg rundt tjørna. I tillegg meiner administrasjonen at plasseringa av containeren for mellombels gjødsellagring bør flyttast vekk frå nærområdet til bustadane på haugen, og verta plassert på sørsida av tunet. Det for å unngå eventuelle luktplager for naboar. Dette er også drøfta med tiltakshavar.

Tilkomst, parkering, vatn og avlaup m. m:

Kommunen har planlagt ny hovudvassleidning frå Kårbø til Landsvik over omsøkt bruk. Denne vil i stor grad følgja tilkomstvegen inn til tunet og vidare langs/ved den planlagde treningsbana (rettbana) ned til Kårbøtjørna. Ein ryddig avtale mellom kommunen og søkjar kan medføra reduserte investeringskostnader for alle partar, sidan det planlagde tidspunktet for vassverktbygginga samanfallar bra med søkjar sine planar. Det er bilveg fram til tunet i dag.

Konklusjon:

Administrasjonen vurderer det slik at dei ” særlege grunnane” som vert krevd for å kunne gje dispensasjon i slike saker er til stades for tiltaket. Det vert vektlagt at det ikkje er kome naboprotestar og at tiltaket i liten grad kjem i konflikt med viktige miljø, landbruk og friluftsinnteresser om nemnte vilkår vert teke med i vedtaket. Om det vert gjeve dispensasjon må tiltaka seinare handsamast som vanlege byggesaker i medhald av plan- og bygningslova sin § 93 m. fl.

Etter vedtekne sakshandsamingsreglar (PLU. 47/96) vart saka i brev av 12.12.08 oversendt Fylkesmannen i Hordaland v/ miljøvernavdelinga og landbruksavdelinga, samt Hordaland fylkeskommune v/ kommunesamarbeid for uttale før avgjerd. Det er per dagsett dato ikkje kome merknader frå nokon.

ADMINISTRASJONEN - FRAMLEGG TIL VEDTAK:

” Utval for drift og utvikling gjev omdisponeringsløyve etter § 9 i jordlova på gnr 51 bnr. 19, på Landsvik for omsøkt tiltak.

Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova § 7 dispensasjon som omsøkt frå kommuneplanen sin arealdel for omsøkte stall med tilhøyrande anlegg, nytt framtidig våningshus, vegar/treningsbaner.

Dispensasjonen vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Det skal etablerast ei minimumsavstand på 50 meter frå den nærmaste hesteinnhegninga til Kårbøtjørna.
2. Containeren for mellombels gjødsellagring skal etablerast vekk frå nærområdet til bustadane og plasserast på sørsida av tunet.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.”

20.01.2009 UTVAL FOR DRIFT OG UTVIKLING

Dokument nr 15 – skriv frå Fylkesmannen i Hordaland, Landbruksavdelinga, d. 07.01.09 – vart delt ut i møtet.

UDU-010/09 SAMRØYSTES VEDTAK:

” Utval for drift og utvikling gjev omdisponeringsløyve etter § 9 i jordlova på gnr 51 bnr. 19, på Landsvik for omsøkt tiltak.

Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova § 7 dispensasjon som omsøkt frå kommuneplanen sin arealdel for omsøkte stall med tilhøyrande anlegg, nytt framtidig våningshus, vegar/treningsbaner.

Dispensasjonen vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Det skal etablerast ei minimumsavstand på 50 meter frå den nærmaste hesteinnhegninga til Kårbøtjørna.
2. Containeren for mellombels gjødsellagring skal etablerast vekk frå nærområdet til bustadane og plasserast på sørsida av tunet.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.”

Rett utskrift

Dato: 22.01.09

Lillian S. Brakstad

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland Miljøvern-avdelinga
Hordaland fylkeskommune Kommunesamarbeid
TRIS HOLDING v/Torill og Ragnar Risholm