

Arkiv: GBNR-429/8, FA-L42,
 HistSak-19/2419
JournalpostID: <jplD> 20/8118
Saksbehandlar:
Dato: 13.02.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
044/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020

Byggesak GBNR 429/8 Vågenes øvre - dispensasjon frå LNF oppføring av driftsbygning

Vedlegg i saken:

21.02.2020	Søknad om dispensasjon - GBNR 429/8 Vågenes Øvre	1354053
21.02.2020	Situasjonskart og teikningar (328061)	1354056
21.02.2020	Søknad om disp2 (328051)	1354057
21.02.2020	Situasjonsplan (328052)	1354058
21.02.2020	Opplysningar gjeve i nabovarsel (328059)	1354066
12.02.2020	Uttale Landbruk eldre Gbnr 29/8 Vågenes Øvre - driftsbygning	1350497
09.01.2020	Uttale til ny driftsbygning - gbnr 429/8 Vågenes øvre	1337504
12.02.2020	Uttale til dispensasjonssøknad ny driftsbygning på - GBNR 429/8 Vågenes	1350576
12.02.2020	Uttale til dispensasjonssøknad ny driftsbygning på GBNR 4298 Vågenes (30142)	1350577
28.02.2020	Tilleggsopplysningar - byggesøknad driftsbygg GBNR 429/8 Vågenes øvre	1357810
28.02.2020	Oppdatert søknad 27.02.20	1357811
28.02.2020	Søknad om disp2	1357812

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2, jf. § 11-6, dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av driftsbygg på gbnr 429/8, jf. søknad motteke 29.10.19.

Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Dei to jordkellarane ved driftsbygningen skal bevarast og takast omsyn til.

Vidare gjev Utval for areal, plan og miljø, med heimel i pbl § 20-4 b), løyve til oppføring av driftsbygning på gbnr 429/8, jf. søknad motteke 28.02.20 og situasjonsplan og teikningar, motteke 10.12.19.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderinga under.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Utval for areal, plan og miljø 11.03.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 044/20 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2, jf. § 11-6, dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av driftsbygg på gbnr 429/8, jf. søknad motteke 29.10.19.

Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Dei to jordkjellarane ved driftsbygningen skal bevarast og takast omsyn til.

Vidare gjev Utval for areal, plan og miljø, med heimel i pbl § 20-4 b), løyve til oppføring av driftsbygning på gbnr 429/8, jf. søknad motteke 28.02.20 og situasjonsplan og teikningar, motteke 10.12.19.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderinga under.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Utval for areal, plan og miljø.

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 429/8

Adresse: Vågenesvegen 134 5936 Manger

Tiltakshavar/eigar: Trond Magnus K Vågenes

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremål og byggeløyve for oppføring av ny driftsbygning på gbnr 429/8 på same stad der tidligare driftsbygning stod. Bygget skal ha bruksareal på ca. 160 m² og høgde på 7,5 meter.

Det vart gitt løyve til riving av driftsbygningen i 2017 og tiltaket er no rive. Det står to jordkjellarar like ved der driftsbygget er planlagt. Næraste avstand frå bygget til jordkjellar er ca. 2,5 meter. Desse jordkjellarane skal bevarast og takast omsyn til.

Gard på gbnr 429/8 Vågenes øvre har ikkje tradisjonell landbruksdrift. Tiltakshavar søkjar ikkje produksjonstillegg for verken areal eller husdyrhald. Tiltaket krev difor dispensasjon for oppføring av driftsbygning i dette tilfellet. Tiltaket skal oppførast på same stad der førre driftsbygning stod, ca. 123 meter frå sjøen på næraste punkt.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteke 10.12.19. Planeringskote på tomten er +17,4. Bygget skal ha høgde på 7,5 meter og mønehøgde på kote +24,9.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 26,4 meter.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal ikkje knytast til vatn/avlaup. Det skal ikkje leggjast inn vatn i bygget.

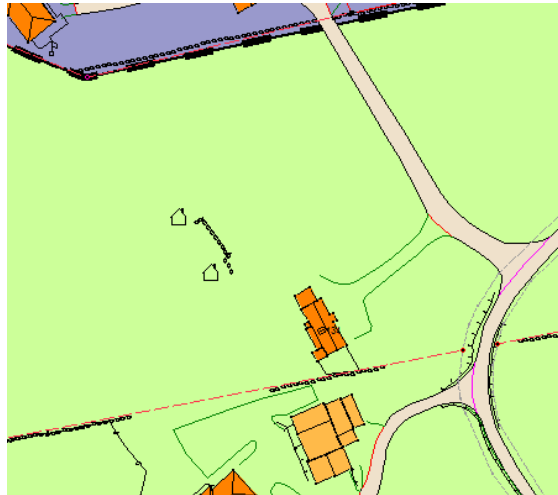
Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Avkøyrsløp skal ikkje endrast som følgje av tiltaket – gjenoppføring av driftsbygg.

Planstatus

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



Kart/Foto

Eksisterande(revet no) og nytt driftsbygg er vist på kartutsnitt nedanfor:



Dispensasjon

Tiltakshavar har grunngjeva dispensasjon omsøkt den 10.12.19 med følgjande:

Tiltakshaver ønsker å bygge ny driftsbygning til erstatning for gammel låve som ble revet. Da tiltaket ligger i LNF-område og det ikke er drift på bruket kreves det dispensasjon fra bygging i LNF-område. (kommuneplanen §3-4)
Tiltakshaver ønsker på sikt starte opp med villsaudrift og noe skogsdrift og det er i dag ikke noe driftsbygning forenelig med dette på eiendommen. Bygget blir i hovedsak på samme sted som tidligere driftsbygning og vil ikke bruke mer av dyrket areal enn tidligere.

Bygget er tenkt oppsatt i stål/trevirke.

Tilnærmet lik størrelse som tidligere bygg, men med noe mer samlet bygningsmasse.

Liten økning av mønehøyde, men langt unna høyde på andre bygg i området.

Jordkjellere på eiendommen vil ikke bli berørt av bygget.

Uttale

Søknaden er sendt på høring til avdeling for landbruk og avdeling for kultur i Alver kommune, til Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Det er henta inn slik uttale frå landbruksavdelinga datert 12.02.20 i sak 20/1079:

Søkjar ynskjer å byggja ny driftsbygning til erstatning for gamal låve som vart riven for nokre år sidan. Søknaden er grunngjeve med at han på sikt ynskjer å starta opp med villsaudrift og noko skogsdrift. Bygget skal stå på same staden som den gamle bygningen og gamal murvegg skal integrerast i ny bygning.

Landbruk kjenner ikkje til at søkjar sjølv driv jordbruksdrift av slikt omfang at dei kan unngå å søkja dispensasjon.

Landbruk meiner at det er positivt at det vert bygd ny driftsbygning og at dette er ein viktig føresetnad for framtidig drift.

Den planlagte bygningen ligg innanfor areal registrert som bebyggd/tunareal i gardskart, det vil sei at sidan den ikkje ligg på dyrka mark trengs det ikkje omdisponering etter § 9 i jordlova.

Det er heller ikkje registrert spesielle naturverdiar på eller ved tomten.

Uttale frå kulturavdelinga i Alver kommune av 03.01.20 lyder:

Viser til førespurnad om uttale frå avdeling for kulturutvikling, idrett og frivilligheit til søknad om å byggja ny driftsbygning på gbnr 429/8 Vågenes øvre.

Me har ingen merknader til at det vert sett opp ny driftsbygning på eigedomen slik som skissert i søknaden. Det står to jordkellarar like ved der den driftsbygningen er planlagt. Desse jordkellarane er plasserte i verneklasse C i Kulturminneplan for Radøy kommune 2017-2027. Desse jordkellarane bør bevarast og også takast omsyn til i byggjeperioden.

Vurdering

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan 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 kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Kvalitetar i landskapet

- Omsyn til kulturmiljø

- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldslova §§ 8 og 9 (føre var).

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på landbruksområde. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Driftsbygningen som no er omsøkt skal plasserast på same stad som den førre driftsbygningen stod, som er rive. Tiltaket råkar ikkje dyrka eller dyrkbar jord, så driftsmessig gir tiltaket ingen ulempe berre fordelar for sækjar sin framtidig gardsdrift.

Det står to jordkjellarar like ved der driftsbygget er planlagt. Desse jordkjellarane skal bevarast og takast omsyn til i byggjeperioden i samsvar med uttale frå Kulturavdelinga i Alver kommune datert 03.01.20.

Tiltaket vil ikkje endre arrondering eller gje andre driftsmessige ulemper fordi omsøkt tiltak medføra ingen terrenginngrep eller ny plassering. Administrasjonen meiner difor at omsøkt tiltak vil medføre betre driftsmessige løysingar enn i dag. Tiltakshavar har opplyst i søknaden at han vil på sikt starte opp med villsaudrift og noko skogsdrift.

Omsøkt tiltak vil ikkje endre på infrastrukturen då driftsbygget skal gjenoppførast.

Samla vurdering

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Gjenoppføring av driftsbygg som omsøkt vil gi ein god løysing for framtidig gardsdrift på gbnr 429/8 og kan gjennomførast utan at dette vil ha noko negative konsekvensar for landbruksdrifta. Kommunen vurderer at tiltaket ikkje vil vere til ulempe for landbruksverksemda eller kulturmiljø på staden.

Med tilvising til grunngjevinga i søknaden finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
5. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.

6. Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
7. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
8. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
9. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
10. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
11. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.