



Anne Elisabeth Fosse
Radøyvegen 287 A
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/7337 - 15/24079

Saksbehandlar:
Kristin Nielsen
kristin.nielsen@lindas.kommune.no

Dato:
01.07.2015

Dispensasjon og løyve til oppføring av reiskapshus/driftsbygg - gbnr 131/4 Remme

Administrativt vedtak. Saknr: 287/15

Tiltakshavar: Anne Elisabeth Fosse
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av reiskapshus/driftsbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere i underkant av 180 m² og bygd areal (BYA) 180 m².

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet.

Det vert elles vist til søknad motteke 01.11.2014 og supplert 22.11.2014 og 06.02.2015.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då den var mottatt. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev datert 13.11.2014 og 15.12.2014. Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 22.11.2014 og 06.02.2015.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 06.02.2015. Etter pbl. § 21-7 første ledd jf. SAK 10 § 7-2 er det ikkje lovfesta frist for sakshandsaming av søknadar som gjeld dispensasjon frå gjeldande plangrunnlag.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Alverstraumen er definert som LNF-føremål.



Tillate grad av utnytting er etter gjeldande plan ikkje oppgjeve for LNF-område.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Vi viser til tidlegare innsendt kartutsnitt, som viser areal fulldyrka jord, overflatedyrka jord, innmarksbeite og skog på bruket samt plassering av nybygg.

Frå vi overtok gardsbruket i 2005 (og før den tid), er bruket halde i hevd gjennom årleg fullverdig slått av all innmark og tidvis utleige av beiteareal, sanering av overmoden skog samt matauk frå bær, frukt og åker til eige forbruk.

I tillegg til dette bruket eig ekteманne, Kurt Kalnes, landbrukseigedom i Radøy kommune g.nr 85, br.nr 5.

Alt utstyr som traktorar, forhaustar, vogner og liknande treng sårt å komma under tak.

Vidare er planen å starte vedproduksjon i bygget då det er god tilgang på skog på begge bruka. Til dette har vi også ein del utstyr som skal på plass.

Ein tek sikte på å kunne nytta areal i bygget til andre føremål i drifta.

Ein del av utstyret som har vore brukt er nokså nedslite av «tidens tann» og vil snart krevja nyinvesteringar. Dei fleste vil skjønna at dette er økonomisk uholdbart dersom utstyret ikkje kan takast vare på på forsvarleg vis. Alternativet vert då at eigedommen gror att.

Vi vil be Lindås kommune på ny vurdere om det er naudsynt å sende denne søknaden på høyring. Ein antar at dette er ei «enkel» sak som må høyre inn under kommunens avgjerdområde då det omsøkte bygget ikkje legg beslag på ein einaste kvadratmeter jordområde.»

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå Landbruksavdelinga i Lindås kommune den 30.06.2015:

«Gbnr 131/4 er eit mindre gardsbruk på Remme med eit totalareal på 63 dekar, men det må og sjåast i samanheng med gbnr 85/5 i Radøy som her eit areal på totalt 45 dekar. Sjølv om eigedomane er i kvar sin kommune så ligg dei forholdsvis tett opp til kvarandre og då eigarane er gift med kvarandre så vil vi vurdere det som ein driftseining.

Eigedomane har eit innmarksareal etter gardskartet på ca 30 dekar (slåttemark og beite) ca 70 dekar produktiv skog og 8 dekar anna areal.

For å kunna halda eigedomane i nokonlunde hevd, og nytta dei, er det behov for reiskap og for at ikkje reiskapen skal forfalla så treng dei å koma under tak. Det er og behov for ekstra lagerkapasitet.

Då bygget er plassert på ein stad der det tidlegare sto eit hus og det vert i tunet på bnr 4 så trengst det ikkje løyve for omdisponering (§ 9 i jordlova)

Frå landbruk si side, er det ikkje merknader til søknaden om oppføring av reiskaphus på gnr 131 bnr 4 slik det vert søkt om.»

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 23.10.2014.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote + 20,85 og mønehøgde på kote + 26,85.

Jf. standard frå Statens kartverk «Plassering og beliggenhetskroll», skal tiltaket plasserast innanfor vertikal toleranse som gjeld for områdetype 2.

Terrenghandsaming

Teikningar/snitt viser plassering i høve terreng.

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, jf. pbl. § 29-2.

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 forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

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, jf. pbl. § 19-2 (4).

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, jf. pbl. § 19-2. 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, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Arealføremålet LNF skal sikre at det i område som er omfatta av dette berre er tillate med naudsynte tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd som er basert på garden sitt ressursgrunnlag. Omsynet for landbruk er å unngå nedbygging eller oppdeling av store samanhengande areal med dyrka eller dyrkbar mark av høg kvalitet. Det skal også sikre at landbrukseigedomar vert tekne vare på og sikre jordbruksareal.

Vi kan ikkje sjå at omsynet blir sett til side ved å gje løyve til dette tiltaket, mellom anna då plasseringa av bygget ikkje tek opp dyrka mark. Her stod det tidlegare eit våningshus som vart rive i 2014/2015. Omsynet skal også sikre at landbrukseigedomar vert tekne vare på og sikre jordbruksareal. Etter tiltakshavars dispensasjonssøknad vurderer vi det som meir sannsynleg at omsynet blir ivareteke ved at tiltaket gjennomførast enn om det ikkje gjer det.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på Landbruksavdelinga sine vurderingar (sjå uttale).

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå arealføremålet LNF.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn tilfredsstillande visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF for oppføring av reiskapshus/driftsbygg.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av reiskapshus/driftsbygg på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.10.2014 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

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 frå melding om vedtak er motteke. 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.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 14/7337

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.

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.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal tiltakshavar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid, kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal tiltakshavar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
6.1	Bruk av kartbasis	1 x 500,-	Kr 500,-
9.1.2	Dispensasjon som gjeld arealformål i plan	1 x 8 400,-	Kr 8 400,-
10.3.1	Basisgebyr	1 x 6 000,-	Kr 6 000,-
	Totalt gebyr å betala		Kr 14 900,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl. § 21-4 (6).

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Tor Hegle
avdelingsleiar

Kristin Nielsen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland Postboks 7310 5020 Bergen

Mottakarar:

Anne Elisabeth Fosse Radøyvegen 287 A 5911 ALVERSUND