

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:
Dykkar: Mia Kongelstad
Vår: 21/2108 - 21/15819

Saksbehandlar:
Sture Helle
sture.helle@osteroy.kommune.no

Dato:
26.08.2021

42/2 Espevoll - Søknad om oppføring av lufte og rideplass for hest - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 259/21

Tiltakshavar: Vegard Bringsvor Sandvik
Ansvarleg søker: Arkoconsult AS
Tiltak: Opparbeiding av lufte og rideplass for hest.
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av lufte og rideplass for hest på gnr. 42 bnr. 2.

Utnyttingsgrad vert ikkje endra, plassen vert om lag 1,5 daa.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, tilkomst/parkering og støttemurar. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Kommunen syner elles til søknad motteken 15.07.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 15/07/2021 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. forskrift om byggesak (SAK) § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Fristen går ikkje i den tida saka ligg til uttale hjå regionale og statlege styresmakter, jf. plan- og bygningslova § 19-1, jf. § 21-7, 4. ledd.

Fristen går ikkje i den tida saka ligg til handsaming hjå regionale og statlege styresmakter, jf. orienteringsbrev, jf. forskrift om byggesak § 7-3, 1. ledd.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre slike merknader frå eigar av gnr. Bnr:

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: LINDA ESPEVOLL

Adresse: Gjerstadvegen 853, 5286 HAUS

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
42	9	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ☐ Jeg har ingen merknader
- ☒ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Hei dette kommer veldig tett inn på vårt bolighus, og vannforsyning.

Vi kan allerede ikke disponere vår egen uteplass pga veldig mye lukt fra hesteavføring. Noe som også fører med seg mye fluer som kommer inn i huset. Vi er også allerede veldig utsatt for hester som løper løpsk som har brutt seg løs. 1 gang passerte hest 1 m fra vår baby i barnevogn. Har og snakket med megler og dette vil redusere verdi på vår eiendom, til et marked for kun heste interesserte. Dette er veldig feil. Og dette blir da berørt av naboloven.

Vi har også et hus som står på leire, og sprenging av stein er veldig risikabelt så nært.

Da det ble skutt ut stein på 90 tallet ble det en sprekk i mur på hus. Nå som huset er modernisert med gips innvendig så er det ikke mye risting som skal til før det vil vise. Dette vil og føre til økt mengde biler, og folk. Hvor vi ikke ønsker å sitte til utstilling for alle og enhver. Hester er store dyr og løpske hester er farlige. Vi har barn som pr i dag har det utrygt utenfor pga hester som plutselig kommer i full fart igjennom hagen.

Vi har og problemer med å leie ut hus pga lukta som er rundt. Lukt som tilhører vanlig melkeproduksjon som alltid har vært rundt oss er ikke noe problem, men hesteavføring er rundt oss 24/7 hele året og det er ikke greit.

Så hvem vil kompensere verditapet for vår eiendom om dette går igjennom.

Mvh Linda Espevoll

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: ANNE KATHRIN H ULLESTAD

Adresse: Gjerstadvegen 851, 5286 HAUS

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
42	4	0	0

Adresse:

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
42	5	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ☐ Jeg har ingen merknader
☒ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Jeg synes dette blir for stort inngrep i nærområdet,, er også bekymret for at hestene kommer for tett på med alt som medfølger av dette, av støy og fluer f.eks..

1

Ansvarleg søker har kommentert nabomerknad ved brev :

Tilsvar til merknad på nabovarsel 42/9

1. Avstand til nabohus og vannforsyning.

- a. Med tanke på dette, har vi allerede trekt grensa frå planlagt tiltaksområde 10mtr frå tomtegrensa for å ha avstand og ta hensyn til nabo.
- b. Plan er at nordsida av området, vil bli bygget igjen med levegg for å hindre sjenerande innsyn mot aktivitetane som foregår på våres område. Dette er og for å skjerme naboane.
- c. Avstand til brønn er 45mtr, samt at brønnen ligg mykje høgare enn tiltaksområdet.
- d. Avstand til borehullet er 20 mtr frå tiltaksområdet.
- e. Vannforsyninga som er nevnt, er også vannforsyning til våres eigendom. Vi har då same interesser som merknadshaver i å ikkje forringe kvaliteten på vannforsyninga.
- f. Det er planlagt å drenere skikkeleg rundt området, planere flata med hell nedover, slik at alt vann som kommer frå området, skal renne vekk frå området med bolighus og vannforsyning.

2. Sikring av området.

- a. Med tiltaket på plass, får vi muligheten til å sikre rundt heile området med plankegjerdje og slusesystem, slik at hester ikkje kan komme seg ut av området. Tiltaket vil dermed gjere det mogleg å forbetre sikkerheita samanlikna med dagens situasjon. Dette er av omsyn til både menneskje og dyr.

3. Økt mengde av biler og folk.

- a. Det er som i punkt 1 b) tidlegare nevnt planlagt å sette opp levegg i nordende av fylling for å hindre innyn til våres aktiviteter.
- b. Det er planlagt at parkering/ankomst til anlegget kjem på fylling i sørende, vekk frå naboane.
- c. Det er pr. idag drift i anlegget med rideskule 3-4 dagar i veka, noko som ikkje kjem til å auke vesentleg om tiltaket blir godkjent.
- d. Vi anser som at om vi får godkjent og gjennomfører tiltaket, kommer det til å bli mindre sjanse og belastning for merknadshaver, enn pr. idag.

4. Lukt/ Handtering av hestemøkk

- a. Vår handtering av hestemøkk er iht gjeldande regler, der vi oppbevarer hestemøkka under tak, på oppstøypt plate med vegger, i møkkakjellaren til låven, som er plassert på austsida, 40mtr frå nærmaste tomtegrense til merknadshaver.
 - I. [KSL-Standard Veileder 1 – Generelle krav til gården., pkt 1.6.1](#)
 - II. [Forskrift om gjødselvarer mv. av organisk opphav, §19 Krav til ulike lagertyper](#)
- b. Uteområda blir møkka dagleg, og møkka blir kjørt inn i møkkakjellaren iht. våre daglege rutiner for oppstallatører.
 - I. [KSL-Standard Veileder 1 – Generelle krav til gården., pkt 1.6.8](#)

5. Sprenging

- a. Vi har vore i kontakt med erfarne sprengningsentreprenører for å lage tilbud på evt. jobb. Dei seier at dette ikkje skal være ei utfordring. Det er planlagt å

Tilsvar til merknad på nabovarsel, 42/4

1. Avstand.

- a. Merknadshaver vil ikkje nevneverdig kunne se inngrepet som er planlagt i tiltaket, då gbnr. 42/9 ligger i siktlinja mellom tiltaket og eigendommen til 42/4.
- b. Plan er at nordsida av området, vil bli bygget igjen med levegg for å hindre sjenerande innsyn mot aktivitetane som foregår på våres område. Dette er og for å skjerme naboane.

2. Økt mengde av biler og folk.

- a. Det er som i punkt 1 b) tidlegare nevnt planlagt å sette opp levegg i nordende av fylling for å hindre innsyn til våres aktiviteter.
- b. Det er planlagt at parkering/ankomst til anlegget kjem på fylling i sørende, vekk frå naboane.
- c. Det er pr. idag drift i anlegget med rideskule 3-4 dager i veka, noko som ikkje kjem til å auke vesentleg om tiltaket blir godkjent
- d. Vi anser som at om vi får godkjent og gjennomfører tiltaket, kommer det til å bli mindre sjenanse og belastning for merknadshaver, enn pr. idag.

3. Lukt/ Handtering av hestemøkk

- a. Vår håndtering av hestemøkk er iht gjeldande regler, der vi oppbevarer hestemøkka under tak, på oppstøpt plate med vegger, i møkkakjellaren til låven, som er plassert på austsida, 40mtr frå nærmaste tomtegrense til merknadshaver.
 - i. [KSL-Standard Veileder 1 – Generelle krav til gården., pkt 1.6.1](#)
 - ii. [Forskrift om gjødselvarer mv. av organisk opphav, §19 Krav til ulike lagertyper](#)
- b. Uteområda blir møkka dagleg, og møkka blir kjørt inn i møkkakjellaren iht. våre daglege rutiner for oppstallatører.
 - i. [KSL-Standard Veileder 1 – Generelle krav til gården., pkt 1.6.8](#)

4. Kommentarer

- a. Tiltaket det er søkt om vil ikkje føre til vesentleg meir hester i drifta, enn det er pr. idag allerede.
- b. Tiltaket vil føre til at området vil bli lettare å vedlikeholde, bedre drenering, samt bedre utsjånad/skjerma innsyn / parkeringsfasiliteter/ plassering av landbruksutstyr / mindre håndtering av varemottak(mindre støy), enn det er pr. idag. Noko so vi anser som vil føre til området blir berika og forskjønnna.

Kommunen syner elles til mottekne merknader og utgreiing av merknader.

Plassering

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 10 meter

Avstand til offentlig veg er krev dispensasjon frå vegmynde. Vegstyresmakta har i vedtak datert 14/12/2020 gjeve dispensasjon til plassering:

Vedtak - dispensasjon frå byggegrense mot fv. 5422 - gnr 42 bnr 2 - Osterøy kommune

Vi viser til søknad av 19.11.2020.

Vedtak

Med heimel i veglova [§ 30](#) og [§ 34](#) gir vi dispensasjon frå byggegrensa mot fylkesveg 5422 Gjerstadvegen for å anlegge terrengmurar på gnr. 42 bnr. 2 i Osterøy kommune.

Vilkår for dispensasjonen

1. Tiltaka skal vera i samsvar med situasjonsplan, datert 18.11.2020.
2. Avstanden frå tiltaka (inkludert takutspring) til senterlina på Gjerstadvegen skal vera minst 27,4 meter.
3. Dersom tiltaket vil føra til endringar i samband med tilkomsttilhøva for eigedomen, må det framleis vera opparbeidd tilstrekkeleg areal til å kunne snu på eigedomen for å unngå rygging på offentlig veg. Siktkrav til eigedomen si avkøyrslø må følgjast.
4. Tiltaka må ikkje brukast til andre føremål enn det dispensasjonen gjeld.
5. Det kan ikkje krevjast erstatning for skadar og ulemper som følgje av at bygninga/innretninga ligg nær fylkesveg 5422.
6. Arbeidet må vera starta opp innan tre - 3 - år frå dispensasjonen er gitt, om ikkje fell dispensasjonen bort.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Eigedomen skal vere sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Terrenghandsaming

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar 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

Kommunen har vurdert tiltaket etter rettleiar «garden som ressurs».

Vi viser til rettleiar:

Kommunene må altså i en del saker bruke skjønn for å vurdere om et tiltak er i tråd med arealformålet LNFR. Siden det gjør seg gjeldende ulike planhensyn i ulike saker, kan det ikke angis absolutte grenser for hva slags type tiltak og hvilke størrelser som er akseptabelt som del av LNFR. Omgivelser og «konkurrerende» arealinteresser varierer fra sak til sak, og det er nettopp forholdet til disse som begrunner et system med planprosesser der ulike hensyn belyses. Det er grunnlaget for bruk av vurderingskriterier i denne veilederen

1.2 Tabell med eksempler

Det presiseres at tabellen må brukes sammen med vurderingskriteriene foran som grunnlag for skjønnsutøvelsen. Tabellen er ikke uttømmende når det gjelder aktuelle former for tiltak i LNFR.

TILTAK	Inngår i landbruksbegrepet LNFR (kriteriene omtalt foran må også brukes i skjønnsutøvelsen).
Våningshus og kårbolig	Hvis bygningen er nødvendig av hensyn til driften av garden. Bruk til annet formål i perioder, eller av del av bygning, kan være tillatt.
Driftsbygninger i landbruket: Inkluderer bygninger for seterdrift, skogsdrift, reindrif, hagebruk e.l.	Hvis bygningen er nødvendig i landbruksdriften. Bruk til annet formål i perioder, eller bruk av del av bygningsmasse, kan være tillatt.
Fellesfjøs / samdriftsfjøs	Hvis bygningen er knyttet til landbruksproduksjonen på de samarbeidende brukene.
Grisefarmer og hønsierier	Hvis anleggets størrelse er tilpasset brukets størrelse og drift, og ikke har karakter av industriell produksjon jf. konsesjonsgrensene i forskrift om regulering av svine- og fjørfeproduksjon.
Hestesenter og rideanlegg	Anlegg for oppstalling av hest, mindre ridehall og rideanlegg inkl. utleie/utlån, hvis anlegget er tilpasset brukets størrelse og drift.
Hageveksthus, landbruksgartneri	Veksthus knyttet til produksjonen på garden og salgslokale som i hovedsak benyttes til salg av egne produkter.
Dyrepensjonat, kennel	Mindre anlegg som er tilpasset brukets størrelse og driftsform.

Det er i saka søkt dispensasjon for tiltaket i høve til LNF-føresegna. Kommunen har vurdert tiltaket i høve til rettleiar «garden som ressurs». Eigedomen gbnr 42/2 er registrert som landbrukseigedom med eit areal på 67 daa, og ein andel i eit sameige på totalt 750 daa. Innmarka rundt tunet er frådelt og seld til naboar, her er ein attverande parsell på om lag 7 daa. Det omsøkte arealet eignar seg ikkje til annan produksjon, i søknad vert det vist til at søkjar ynskje å starte med «inn på tunet» aktivitetar. Her er i dag hestar på eigedomen, driftsbygningen vert nytta i denne samanheng.

Kommunen vurderer at tiltaket ikkje krev dispensasjon, og motteken dispensasjonssøknad vert ikkje handsama.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Nabomerknad

Naboar har kome med negative merknader, som lukt , innsyn og terrenginngrep samt generell verdireduksjon på deira eigedom. Det er og uro rundt vassforsyning med brønn og borehol.

Tiltakshavar har kommentert desse merknadane. Han viser til at noverande bruk ikkje vil endrast, og at betre inngjerding vil ivareta sikring av hestar. Det vert og vist til legjerde mot nord og at her er fokus på vassforsyninga. Det er og 10 meter til nabogrense. Inngrepet med skjering i fjell er ikkje kommentert og kommunen ser at her kan gjerast avbøtande tiltak som treplanting inntil skjeringsfot. Dette vil dempe verknadane av tiltaket, både nær og fjernverknad. Kommunen vil leggje inn krav om dette. Kommunen vil og ha inn plan for avrenning, drenering då dette ikkje er synt i søknad.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

Konklusjon

Rådmannen vurderer at søknaden er fullstendig, og sidan det ikkje er søkt om unntak vert det lagt til grunn at tiltaket skal oppfylle alle tekniske vilkår, jf. plan- og bygningslova § 21-4. 1. ledd.

Kommunen gjev løyve til oppføring av ride- og lufteplass på gnr. 42 bnr. 2.

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av ride- og lufteplass for hest på gnr. 42 bnr. 2 på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar vedlagd søknad med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3. Toleransegrense for plasseringa er 0,5 meter, jf. forskrift om byggesak § 6-3, bokstav b, så langt plasseringa ikkje kjem i strid med andre reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.**
- 2. Det skal sendast inn plan for treplanting langs skjeringsfot, og situasjonsplan for drenering av arealet før tiltaket vert sett i verk.**

Seinast ved søknad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve skal det sendast inn dokumentasjon for:

- 3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."**

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 13-1, 6. 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 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. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. 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. Det er høve til å be om utsett iverksetjing, jf. forvaltningslova § 42, 1. ledd. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

Dersom tiltak vert sett i verk før klagefristen er ute eller før det føreligg endeleg vedtak etter handsaming av eventuell klage, er eventuell retting av tiltak tiltakshavar sitt ansvar.

Til orientering

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/2108.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd 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 før 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.

Avfall

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

Mellombels bruksløyve/ferdigattest

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.

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 kr.
10.2.8	Basisgebyr andre bygningar, konstruksjonar og anlegg	1	8 400,-
	Totalt gebyr å betala		8 400,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					8 400,-

Tiltakshavar vil få tilsendt krav på gebyr for sakshandsaminga.

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

Hege Eeg
einingsleiar

Sture Helle
Sakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Anne Kathrin Hatlebrekke Ullestad	Gjerstadvegen 851	5286	HAUS
Linda Espevoll	Gjerstadvegen 853	5286	HAUS

Mottakarar:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
Vegard Bringsvor Sandvik	Gjerstadvegen 855	5286	HAUS