



Odd Inge Vikshåland

Dato: 09.06.2022

VIKSHÅLANDVEGEN 90

Dokumentnummer: 22/1962-11

4262 AVALDSNES

Deres referanse:

Saksbehandler: Hanna Meidell Dahle

Dispensasjonsvedtak - Nybygg, ridehall - gnr. 85 bnr. 237 - Utvik

Tiltak:	Nybygg, ridehall	
Byggested:	85/237	Utvik
Tiltakshaver:	Odd Inge Vikshåland	

Vedtak

Dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2.

Vilkår for dispensasjon

- Ny ridehall skal etableres på allerede opparbeidet areal og skal ikke medføre beslag av dyrket jord. Dersom dyrket jord skal brukes til andre formål enn jordbruksproduksjon må det søkes om omdisponering etter jordloven. Tiltakshaver kan ikke påregne å få en slik tillatelse.
- Fargevalg på nybygget skal tilpasses eksisterende bygningsmasse ved at det velges farger som allerede er i bruk på eksisterende ridehall/bebyggelse på anlegget. Svart, som vist på «eksempel ridehall» vil fungere dårlig i dette landskapet og skal derfor unngås. Det vises til uttale fra kommuneantikvar og Rogaland fylkeskommune.

Kommunen gjør oppmerksom på at eventuell videre utvikling av rideanlegg på eiendommen skal skje gjennom arealplan.

Saksopplysninger – Hva søknaden gjelder

Omsøkt ridehall er etter kommunens vurdering i strid med arealformålet Landbruk-, natur-, og friluftformål i kommuneplanens arealdel (LNF-formålet). Det vises til Kommunal- og moderniseringsdepartementet (nå Kommunal- og distriksdepartementet) sin veileder «Garden som ressurs», der det er listet opp flere relevante vurderingskriterier og konkrete eksempler på om et tiltak er innenfor LNF-formålet, eller om dispensasjon fra LNF-formålet er nødvendig. I veilederen er det presisert at kun mindre ridehaller faller inn under LNF-formålet. Det er allerede en ridehall på eiendommen på 20 x 40 meter. Omsøkt ridehall vil bli ridehall nummer to på eiendommen, med en planlagt størrelse på 24 x 72 m. Ridehallene er samlet sett av et slikt omfang at dispensasjon fra LNF-formålet er nødvendig.

Søkers begrunnelse for dispensasjon fra LNF-formålet:

Kommunen viser til søkers begrunnelse for dispensasjon i sin helhet, jf. vedlegg. Begrunnelsen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- Eksisterende ridehall har sprengt kapasitet og det er nødvendig med bedre treningsfasiliteter for barn- og unge
- De to brakkebyggene som i dag fungerer som klubblokaler skal fjernes. Bruken av dem vil bli innlemmet i den nye ridehallen
- Ny ridehall vil ikke ta i bruk nye jordbruksareal. Ny ridehall skal ikke plasseres på dyrkbart jordbruksareal, men på areal der det tidligere er gitt dispensasjon fra jordloven for fremtidig utviding av aktiviteter. Hensynet til jordvern og landbruksformålet blir derfor ivaretatt. Landbruksinteressene vil ikke bli satt til side
- Ny ridehall er en forlengelse av eksisterende ridehall. Driften av landbrukseiendommen vil bli som i dag. Ny ridehall vil ikke medføre endret bruk av eiendommen, men bedre forhold for brukerne som kan ri trygt innendørs på vinteren. Fordelen for samfunnet er vesentlig større enn ulempene
- Satsing på «Hest i landbruket» er et alternativ til tradisjonelt landbruk som bønder er oppfordret til politisk. Hest som næring er en ressurs som bør ivaretas og som kommunen bør legge til rette for
- Hest som fritidsaktivitet stimulerer til bedre forståelse for bruk og vern av landbruksressursene hos barn, unge og voksne

Lovgrunnlag

Plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: landbruk-, natur-, og friluftsområde (LNF)

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

Interne uttaler

Uttale fra kommuneantikvar

«Eiendommen ligger innenfor det såkalte KULA-området. Dette er kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse som er fremhevet av Riksantikvaren. KULA-området på Karmøy dreier seg om Avaldsnes, men strekker seg både lengre vest og lengre nord. Dersom det dukker opp byggesaker med potensielt høyt konfliktnivå ift. kulturlandskapsverdier skal sakene oversendes Rogaland fylkeskommune for vurdering. Kommuneantikvaren vurderer at bygging av ny ridehall ikke vil oppleves konfliktfullt i landskapet. Dette under forutsetning av at det velges farger som allerede er i bruk på eksisterende ridehall/bebyggelse på anlegget. Fargene går godt sammen med kulturlandskapet. Svart, som er vist på "eksempel ridehall" vil fungere dårlig i dette landskapet».

Uttale fra kommunens landbruksavdeling

«Ser greit ut med ny hall. En eventuell utvidelse av ridebanen krever omdisponering av jordbruksareal etter jordloven».

Uttale fra naturforvalter i kommunen

«Har ingen spesielle kommentarer så lenge tiltaket kun skjer på allerede utbygd/asfaltert areal».

Kommentar til interne uttaler:

Alle merknader er tatt til følge. Det er stilt vilkår om både fargevalg og at tiltaket skal skje på allerede utbygd areal. Det er opplyst om at det må søkes om omdisponering etter jordloven dersom jordbruksareal skal bebygges.

Uttale fra sektormyndigheter

Saken har vært på uttale hos Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune.

Statsforvalteren i Rogaland har ikke merknader til at det blir gitt dispensasjon som omsøkt under forutsetning om at hallen blir etablert på allerede planert/bygd areal og skal erstatte/utvide en eksisterende bruk som ridehall.

Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv kan ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminner og har derfor ingen merknader til tiltaket. Da tiltaket ligger i et kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse bør fargevalget på nybygget tilpasses eksisterende bygningsmasse.

Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø- og samfunnsavdelingen er generelt positiv til å tilrettelegge for utvikling av tilleggsnæring basert på hestehold. Fylkesdirektøren viser til LMD sin veileder «Hesten som ressurs» kap. 8.3 hvor det er listet opp en del relevante vurderingstemaer i planarbeid, byggesaksbehandling og dispensasjoner. Noen av vurderingstemaene er transportbehov, adkomst og parkeringsmuligheter. Dette er særlig relevant dersom anlegget er tilholdssted for rideklubb med stevnearrangement. Veilederen påpeker at rideskoler, ride- eller kjøreklubber og større staller er samlingssted for mange, spesielt ungdom, og plassering av nær kollektivmuligheter er derfor viktig. Dette er forhold som bør inngå i kommunens vurdering. Veilederen tilsier at lokalisering av større hesteanlegg bør avklares gjennom arealplan. Dersom ny ridehall skal legges til rette for en vesentlig økt aktivitet og besøksintensitet, blant annet i form av stevner, mener fylkesdirektøren at dette taler for at en eventuell utvidelse bør avklares gjennom plan. Dersom flytting av eksisterende ridebane medfører beslag av dyrka jord, bør plassering av ridebanen og eventuelt beslag av dyrka jord også vurderes.

Kommunens kommentar til merknader:

Kommunen har bedt tiltakshaver om ny uttale i forbindelse med merknader fra fylkeskommunen, se vedlagt tilleggsinformasjon. Kommunen er enig med fylkeskommunen i at større hesteanlegg bør avklares gjennom arealplan. Tiltakshaver opplyser imidlertid om at ny ridehall skal gi bedre fasiliteter til dagens medlemmer, og ikke vil medføre særlig økt aktivitet, arrangement, eller publikum enn nåværende situasjon. Ny ridehall vil ikke medføre økt behov for lufteareal for hest eller turareal da antall hester som står oppstallet ved ridesenteret ikke vil endres. Kommunen har videre stilt vilkår til dispensasjonen om arealet ikke kan utvides mer enn i dag. Beslag av dyrka jord må eventuelt søkes om, og er ikke noe tiltakshaver kan påregne å få. Det vises videre til kommunens dispensasjonsvurdering under.

Kommunens vurdering av dispensasjonssøknad:

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke gis dispensasjon:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge vilkår må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt:

De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å ivareta landbruksproduksjon og/eller sikre naturområder med spesielle naturkvaliteter og/eller spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruket og for bruk av området til friluftsliv.

Ny ridehall skal plasseres på areal som det tidligere er gitt dispensasjon fra jordloven til å planere for fremtidig utviding av aktivitet. Arealet er opparbeidet og delvis brukt som utvendig ridebane. I marklagskartet er arealet vist som bebygd areal. Det stilles vilkår til dispensasjonen om at ridehall plasseres på dette arealet. Ytterligere beslag av dyrket jord må søkes om, og er ikke noe tiltakshaver kan påregne å få. Eksisterende landbruksproduksjon på eiendommen vil fortsette som før, og vil ikke bli negativt påvirket av at det gis dispensasjon. Hensynet til å ivareta landbruksproduksjon og jordvern er etter kommunens vurdering derfor ivaretatt. Som følge av at ny ridehall skal plasseres på areal som er opparbeidet/planert/bebygd og ikke vil medføre ytterligere beslag av dyrket jord anser kommunen ikke hensynet bak bestemmelsen som vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene:

Fordelene ved dispensasjon for oppføring av ridehall er bedre treningsfasiliteter for barn og unge som driver hestesport, spesielt på høst- og vinterstid. Dispensasjon vil imøtekomme behovet for ny ridehall som følge av sprengt kapasitet og plassmangel. Ny ridehall vil være en forlengelse av eksisterende ridehall og være et

samlingspunkt for barn og unge i lokalsamfunnet. Riding som idrett og fritidsaktivitet vil gi barn og unge mestring- og ansvarsfølelse, samt en større forståelse for bruk og vern av landbruksressurser. Hest i landbruket er på denne måten et samfunnsmessig viktig alternativ til tradisjonell landbruk. Ny ridehall vil bidra til det blir bedre plass for de som ønsker å drive med hest på eiendommen.

Ulempene ved dispensasjon er at det ikke blir foretatt en helhetlig vurdering av arealbruken gjennom arealplan. Arealplan vil være et bedre vurderingsgrunnlag. I en planprosess vil forhold som blant annet transportbehov, adkomst og parkeringsmuligheter bli vurdert konkret slik fylkeskommunen påpeker. I denne saken vurderer kommunen likevel at ulempene er små da ny ridehall skal plasseres på opparbeidet areal, og ikke beslaglegge mer dyrket jord. Tiltakshaver har også skrevet en lengre redegjørelse for de vurderingstemaene som er listet opp i veilederen «Hesten som ressurs». I redegjørelsen kommer det frem at ny ridehall ikke skal legge til rette for vesentlig økt aktivitet og besøksintensitet.

Etter en konkret helhetsvurdering anser kommunen fordelene å være klart større enn ulempene.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt. Dispensasjon gis på dette grunnlag.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Tiltaket vil bli plassert på areal som er opparbeidet. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 8-12.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.12.2 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15000	1	15000
3.18.2 - Mangelbrev	1050	1	1050
Totalt gebyr å betale			16.050

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader

Er ikke tiltaket igangsatt senest 3 år etter at dispensasjonen er gitt, faller dispensasjonen bort, jf. pbl § 21-9.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 888/22.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Hanna Meidell Dahle
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 sentrum	4001	Stavanger
STATSFORVALTAREN I ROGALAND	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

Gnr. 85, bnr. 237 - Tilleggsinformasjon til søknad om dispensasjon

Skisse ny ridehall - fasade og plan

skisse ny ridehall - plantegning

Gnr. 85, bnr. 237 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune

Gnr. 85, bnr. 237 - Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland

Gnr. 85, bnr. 237 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune

Situasjonsplan

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, Sektor areal- og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.