

Osterøy kommune
Avd. byggesak
Geitaryggen 8
5282 Lonevåg

Arkokoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkokoconsult.no
www.arkokoconsult.no

Dykkar ref:

Vår ref:
Lena Lekve

Dato:
14.12.2021

SØKNAD OM DISPENSASJON I HØVE TILTAK VED GNR. 78 BNR. 1 I OSTERØY KOMMUNE.

Saksforhold

Det vert med dette søkt om dispensasjon i høve søknad om løyve til tiltak ved gbnr. 78/1 i Osterøy kommune. Tiltaket gjeld fradeling av bustadeigedom i LNF-område. Tiltakshavar er Roger Gullbrå Geitrheim.

Eigedomen er uregulert og kommuneplanen sin arealdel for Osterøy kommune er difor styrande for eigedomen. I kommuneplanens arealdel ligg eigedomen i eit område avsett til LNF-formål.

Tiltakshavar ynskjer å dele frå ein parsell frå eigedomen til ein sjølvstendig bustadeigedom. Dette vil ikkje vera i tråd med arealføremålet, og det må difor søkast om dispensasjon. Vidare vil tiltaket medføre omdisponering av jordbruksareal, då deler av nye parsellen vil omfatte eit område definert som fulldyrka jord. Sjå meir om dette under.

Det vert søkt om dispensasjon frå følgjande:

- 1) Bruk av dyrka og dyrkbar jord, jf. jordlova § 9 jf. § 12.
- 2) Arealformål LNFR, landbruk, natur og friluftsliv, samt reindrift, jf. gjeldande plankart til kommuneplanens arealdel, for fradeling av sjølvstendig bustadeigedom.

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-2 opnar for at det kan gjevast dispensasjon. Dei nærare vilkåra går fram av § 19-2 andre ledd, fyrste og andre punktum. Fyrste punktum seier at dispensasjon ikkje kan gjevast dersom omsyna bak føresegna det vert dispensert frå, omsyna i lovens formålsføresegn, eller nasjonale eller regionale interesser, vert «vesentlig tilsidesatt». Vidare må fordelane ved å gje dispensasjon vera «klart større» enn ulempene. Vilråa er kumulative, dvs. at begge må vera oppfylt for at dispensasjon kan gjevast.

Ved dispensasjon frå lova og forskrifta til lova skal det leggst særleg vekt på «dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet».

I forarbeida går det fram at det i vurderinga kun skal leggst vekt på «forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn påberopes, men det skal fortsatt føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse».

Når det gjeld omdisponering av dyrka jord etter jordlova, kan det i særlege høve gjevast dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika, jf. jordlova § 9. «Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjente planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon.».

Vidare kan samtykke til omdisponering gjevast på slike vilkår som er naudsynte «av omsyn til dei føremåla lova skal fremja». I lova si føremålsføresegn går det blant anna fram at arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Grunnar for å gi dispensasjon

Vurdering etter jordlova:

I jordlova § 9 går det fram at «Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida».

Føremålet med forbodet mot omdisponering av dyrka og dyrkbar jord er å verne produktive areal og jordsmonnet. Det grunnleggande føremålet med forbodet er jordvern, altså å sikre matproduserande areal.

Bakgrunnen for ynskje om frådeling er at bustaden og området rundt ikkje er knytt til den faktiske drifta av landbrukseigedomen. Huset ligg plassert for seg sjølv, og framstår som ein sjølvstendig eigedom. Vidare er huset definert som einebustad i matrikkelen, og ikkje som eit våningshus eller ein kårbustad knytt til landbrukseigedomen.

Sjå vedlagt utklipp frå gardskart.nibio.no av 14.12.21, som syner bustaden der det er planlagt frådeling. Huset endrar naturleg nok ikkje plassering, og området kring huset er i gardskart definert som bygd areal. Ny grense vil vera delvis på området som i gardskart er definert som fulldyrka jord. Sjå vedlagt frådelingsplan som syner forslag til ny parsell. Den faktiske bruken av arealet «fulldyrka jord» vil ikkje endre seg som følge av frådelinga, då dette området i dag er opparbeidd som hage for eksisterande einebustad. Sjå flyfoto under. Det er altså ikkje nytta som slåttemark i dag, og omdisponeringa vil soleis ikkje påverke faktiske omstende i stor grad.



Etter jordlova § 12 skal det i avgjerda for om det skal gjevast samtykke til deling, leggast vekt på «om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova».

Tiltaket er som nemnt frådeling av ein bustadparsell. Ei frådeling av denne parsellen vil etter vår vurdering ikkje få negativ påverknad av eksisterande gardsdrift på eigedomen. Eigedomen er stor i areal, og har frå før alle naudsynte bygningar som trengs i landbruket, inkludert eit våningshus. Drifta på garden tilseier heller ikkje behov for eit hus nummer to på garden. Vidare kan me ikkje sjå at ei frådeling vil forringe moglegheitene til å drive jordbruk med matproduksjon og husdyrdrift på landbrukseigedomen i framtida.

På bakgrunn av ovannemnte meiner me at «jordbruksinteressene bør vika» til fordel for omsøkt tiltak. Bruken av eigedomen vert ikkje endra som følgje av tiltaket, og ei frådeling vil etter vår vurdering heller ikkje medføre «drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området [eller] kulturlandskapet». Då bustaden ligg naturleg plassert vekk frå resten av gardstunet og ikkje er knytt til den faktiske drifta av landbrukseigedomen, vil ei frådeling til bustadeigedom «gagne samfunnet».

På bakgrunn av ovannemnte meiner me av vilkåra for dispensasjon i jordlova § 9 og deling etter jordlova § 12 er oppfylt, og at dispensasjon difor bør gjevast.

Arealføremål LNFR

Formålet med regulering av areal til LNFR-formål er å sikre ei fornuftig og berekraftig utnytting av landbruk, natur og friluftsområda. Vidare er tanken at ein ved å sette restriksjonar på å byggja til andre formål, tar vare på ålmenta sin tilgang til nemnte område.

Landbrukseigedomen er per i dag i drift, og har som nemnt alle naudsynnte bygningar på eigedomen, inkludert våningshus. Frådeling av ny parsell til bustadføremål, vil ikkje endre føresetnadane for vidare drift på garden.

Tiltaket vil ikkje medføre ytterlegare privatisering av LNFR-areal, då ny parsell vil vera privat eigedom på lik linje som eksisterande landbrukseigedom. Det vert soleis inga auka privatisering som følgje av tiltaket, anna enn at det vert nye grenser for same private bruk av arealet. Tiltaket vil med dette heller ikkje medføre endringar i eksisterande miljø og vil ikkje medføre negativ påverknad av omgjevnadane.

Etter vår vurdering vil tiltaket heller ikkje påverke eventuell framtidig bruk av eksisterande eigedom som landbrukseigedom, då eigedomen er så stor at frådeling av ny parsell vil merkast minimalt. Arealet som vert søkt frådelt vil uansett ikkje kunne nyttast i drifta, då huset vil bestå og området kringom vil vera knytt til bustaden slik bruken er i dag.

Det er ikkje registrert fritidsinteresser knytt til eigedomen. Tiltaket vil dermed ikkje innskrenke eller redusere ålmenta sin tilgang til friluftsområde samanlikna med slik situasjonen er i dag. Tiltaket medfører kun ei endring av grenser, og oppretting av eit nytt bruksnummer på eksisterande privat eigedom, og det er soleis ikkje snakk om å ta i bruk nytt areal i LNFR-området. Vidare vil det heller ikkje vera naturleg for ålmenta å opphalde seg så tett opp til den private eigedomen, og tiltaket vil med dette ikkje påverke ålmenta sine interesser i slikt høve.

På bakgrunn av dette meiner me difor at ein dispensasjon ikkje vil sette omsyna bak LNFR-føremålet vesentleg til side i denne saka. Dette talar for at dispensasjon bør gjevast.

Fordelar og ulemper

Ulempa med å gje dispensasjon er at det faktisk vert gitt dispensasjon frå gjeldande lov, plan og arealføremål. Tiltaket vil likevel ikkje medføre ei realitetsendring i bruken av eigedomen, og ulempa bør difor ikkje gjevast stor tyngde i vurderinga av denne saka.

Av fordeler vil me framhevje at parsellen allereie ligg naturleg frådelt frå resten av gardstunet på eigedomen. Vidare tilseier eksisterande drift av garden at det ikkje er behov for eit hus nummer to på garden. Det vil dermed vera ein fordel for garden å kunne ha moglegheit for å selje ein sjølvstendig bustadeigedom, for å sleppe vedlikehaldskostnader og som tilskot til driftsinntektene på garden.

Vidare er fordelene med ei frådeling av forholda kring veg, vatn og avlaup ligg til rette for dette. Parsellen har eige avkøyrsløp frå Fylkesveg 567 Osterøyvegen, og har eiga privat løysing for vatn og avlaup. Ny parsell vert sikra vegrett og rett til å ha liggande vass- og avlaupsleidningar over annan manns grunn.

Endeleg vert det vist til tiltakshavar si personlege interesse som fordel. Tiltakshavar reknar det som ein stor fordel å kunne frådele bustaden som ein eigen sjølvstendig eigedom. Oppsummert meiner me at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Samla finn me at omsyna bak føreseigna det vert søkt dispensasjon ifrå, ikkje vert «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2, andre ledd. Me finn óg at fordelane med å gje dispensasjon er «klart større» enn ulempene, og vilkåra for dispensasjon er soleis oppfylt.

Konklusjon: Dispensasjon bør gjevast.

Ta kontakt med underteikna ved behov for ytterlegare informasjon i høve saka.

Med venleg helsing/Best Regards



Lena Lekve
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 95963006

Fax: +47 56191130

Epost: lena@arkoconsult.no

 **arkoconsult**
Arkconsult AS