



Osterøy kommune
Rådhuset
5282 LONEVÅG

Saksbehandlar, innvalstelefon
Fredrik Arnesen, 5557 2155

Uttale - Osterøy - 78/1 - Geitrheim - oppretting av ny grunneigedom - dispensasjon

Vi viser til brev frå Osterøy kommune av 11.03.2022. Saka gjeld søknad om dispensasjon for frådelling av bustadhus og oppretting av ny grunneigedom på gbnr. 78/1.

Vurdering

Hovudregelen er å følgje plan- og bygningsloven, inklusive gjeldande arealplanar som er vedtatt i medhald av loven, medan dispensasjon er eit særskilt unnatak frå dette. Det skal ikkje vere kurant å fråvike gjeldande plan eller kravet om ei planmessig styring av arealbruken.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 kan kommunen dispensere frå føresegn som er gjeve i medhald av lov. Kommunen kan likevel ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak formålet det eventuelt vert dispenserast frå, omsyna i loven si formålsføresegn eller nasjonale eller regionale interesser vert vesentleg tilsidesette, jf. pbl. § 19-2. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Tiltakshavar søker dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen for dele i frå ny bustadtomt på 998,0 m² frå hovudeigen som er på om lag 106 dekar. Det er opplyst at landbrukseigedomen i dag er i drift, og at det ikkje er behov for eit hus nummer to på garden.

Ferdigattest for den omsøkte bustaden vart gjeve i 2014. Grunngeving for søknaden om oppføring av bustad nr 2 på garden (av 16.03.2009) var at neste generasjon hadde ynskje om å busetje seg på småbruket og trong bustad der. I det positive dispensasjonsvedtaket frå Osterøy kommune av 31.08.2010, heiter det at det ikkje kunne påreknast frådelling av gardshusa ved eit seinare høve. Sjølv om tilhøve knytt til behov for bustad nummer to på garden kan endre seg over tid, er det vesentleg at kommunen praktiserer langsiktig planlegging jf. pbl § 1-1 fjerde ledd. Dersom ein deler i frå bustad nummer to vil ein ta bort moglegheit for framtidige generasjonsskifte på gardsbruket, noko som er uheldig. Ein frådelling vil vidare svekke gardenes ressursgrunnlag for framtida.

Slik vi kan sjå frå kartdata om eigedomen, har det over tid vært fleire uheldige frådelingar som har bidrege til å dele opp denne landbrukseigedomen, mellom anna frådelingar av gbnr. 78/16 og gbnr.



78/10. Ein frådelling av omsøkte bustadhus vil bidra til ytterlegare uheldig oppdeling av teigar og eignedomen.

Området ligg nære kommunesenteret Lonevåg, og kan reknast som eit pressområde for landbruksinteresser. I slike område er det særleg viktig å unngå tiltak som på sikt kan gjere vidare drift vanskeleg og opne for omdisponering av landbruksareal til bustadføre mål.

Frådelinga vil føre til at ein omdisponerer fulldyrka jord (av eit ukjent omfang då dette ikkje kjem fram av søknaden). I søknaden kjem det fram at den faktiske bruken av arealet med fulldyrka jord ikkje vil endre seg som følge av frådelinga, då dette området i dag er opparbeidd som hage for eksisterande einebustad. Omgjering av fulldyrka jord til bustadformål er likevel uheldig. Det er ei nasjonal målsetting at omdisponering av dyrka mark ikkje skal overstige 3000 dekar i året. Kommunane har hovudansvaret for arealforvaltninga lokalt, og dei har soleis ei viktig rolle med omsyn til ivaretaking av nasjonalt og regionalt jordvern.

Ein dispensasjon vil vidare vere uheldig, då det kan skape presedens og forventningar om tilsvarande avgjerd i liknande saker i området og elles i kommunen.

Tilråding

Ein dispensasjon slik det er søkt om vil ein ta bort moglegheit for framtidige generasjonsskifer på gardsbruket og svekke garden sitt ressursgrunnlag for framtida. Det var behov for bustad nummer to på garden som vart lagt til grunn for løyve til å byggje den omsøkte bustaden på garden i 2010. Det var i vedtaket atterhald om at det ikkje kunne påreknast frådeling av gardshusa ved eit seinare høve. Ein frådeling av omsøkte bustadhus vil bidra til ytterlegare uheldig oppdeling av teigar på eignedomen. Frådelinga vil vidare føre til at ein omdisponerer fulldyrka jord.

Statsforvaltaren rår difor i frå at det vert gjeve dispensasjon for frådeling av bustadhus og oppretting av ny grunneigedom på gbnr. 78/1 slik det er søkt om.

Vi ber om å få tilsendt eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Med helsing

Egil Hauge
seksjonsleiar

Fredrik Arnesen
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent