

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
114/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	26.10.2022
121/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	30.11.2022
005/23	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	25.01.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	22/1721

141/3 Burkeland - Søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom

Vedlegg:

141/3 - Burkeland - Søknad om deling av jordbrukseigedom

Søknad utan ansvarsrett

Forsideskriv

Vedlegg B - Dispensasjonssøknad

Vedlegg F - Kart over ny parsell

Vedlegg Q3b - Markslagskart, endringar

141-3 kommuneplan 1-1000

141-3 kommuneplan 1-5000

141-3 ortofoto 1-1000

141-3 ortofoto 1-5000

Gnr. 141 bnr. 3 - NVE si fråsegn - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin areal del for oppretting av ny grunneigedom - Osterøy kommune

Uttale - Osterøy - 141/3 - Burkeland - oppretting av ny grunneigedom - dispensasjon

141/3 - Tilleggsdokumentasjon til søknad

Forsideskriv, tilleggsdokumentasjon

Skredfarevurdering tomt på Burkeland - sign

Gbnr 141/3 - Burkeland - Søknad om deling etter jordlova - Vedtak

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til frådelling av eksisterande bustadhus på gnr. 141 bnr. 3, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er ulempene med å gje dispensasjon større enn fordelene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 114/22

PL - behandling:

Alf Terje Mortensen, FRP, gjorde slikt utsettingsframlegg: "Saka vert utsett for synfaring i forkant av neste møte. Sakshandsamingsfristen vert forlenga til 10.12.2022, jf. vedtak om synfaring, jf. forskrift om byggesak § 7-3, 1. ledd."

AVRØYSTING UTSETTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Saka vert utsett for synfaring i forkant av neste møte. Sakshandsamingsfristen vert forlenga til 10.12.2022, jf. vedtak om synfaring, jf. forskrift om byggesak § 7-3, 1. ledd.

Plan- og kommunalteknisk utval - 121/22

PL - handling:

Alf Terje Mortensen, FRP sette fram slikt framlegg: "Saka vert utsett for handsaming.

Utvalet bed heradstyret om heimel til å kalle tilbake klagesak, DS 276/22, frå statsforvaltaren slik at sakene kan handsamast samstundes. Dette er naudsynt for å kunne gje ei funksjonell løysing for hovedbruket og den omsøkte parsellen."

Utvalseiaren sette fram slikt framlegg:

"Utvalet gjev dispensasjon til eit areal tilsvarande det som er gjeve etter jordlova, i sak DS 276/22. Grunngjevinga er at dette er tenleg for både bruket og den frådelt eigeienden, samt ikkje har negative verknadar for vidare landbruksdrift. Fordelene med dispensasjon er difor større enn ulempene."

AVRØYSTING:

Alf Terje Mortensen sitt framlegg	-	3 røyster (FRP,SP,AP)
Utvalseleiareren sitt framlegg	-	2 røyster (H,MDG)

PL - vedtak:

Saka vert utsett for handsaming

Utvalet bed heradstyret om heimel til å kalle tilbake klagesak, DS 276/22, frå statsforvaltaren slik at sakene kan handsamast samstundes. Dette er naudsynt for å kunne gje ei funksjonell løysing for hovedbruket og den omsøkte parsellen.

Plan- og kommunalteknisk utval - 005/23

PL - handling:

Alf Terje Mortensen, FRP, sette fram slikt fellesframlegg på vegne av utvalet:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til frådelling av eksisterande bustadhus på gnr. 141 bnr. 3, jf. plan- og bygningslova § 19-2 som omsøkt" Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje tilsidesett. Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon større enn ulempe.

Løye vert gjeve på følgande vilkår:

Hovedbruket kan ikkje frådele fleire parsellar eller oppføre fleire bustadhus etter dette.

Hovedbruket skal ha tinglyst vegrett over parsellen.

Utvalet har vore på synfaring. Eigedomen har ikkje noko eiga drift i dag og det er 2 bustadhus på garden. Tomta er opparbeidd og dermed bandlegg ein ikkje ytterlegare areal på eigedomen ved å gje løyve til frådelinga.

Dette er ei bærekraftig løysing som sikrar gjenbruk av arealet.

Omsøkte løysing vil gje ei driftsmessig og arronderingsmessig god løysing for avgjevarbruket."

AVRØYSTING:

Utvalet sitt fellesframlegg vert samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til frådeling av eksisterande bustadhus på gnr. 141 bnr. 3, jf. plan- og bygningslova § 19-2 som omsøkt"

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje tilsidesett. Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon større enn ulempe.

Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

Hovedbruket kan ikkje frådele fleire parsellar eller oppføre fleire bustadhus etter dette.

Hovedbruket skal ha tinglyst vegrett over parsellen.

Utvalet har vore på synfaring. Eigedomen har ikkje noko eiga drift i dag og det er 2 bustadhus på garden. Tomta er opparbeidd og dermed bandlegg ein ikkje ytterlegare areal på eigedomen ved å gje løyve til frådelinga.

Dette er ei bærekraftig løysing som sikrar gjenbruk av arealet.

Omsøkte løysing vil gje ei driftsmessig og arronderingsmessig god løysing for avgjevarbruket.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr. 141 bnr. 3 Burkeland.

Tiltakshavar: Rune Århus.

Innsendar: Helge Rød AS.

Dispensasjonssøknad motteken: 07.04.2022.

Tilleggsdokumentasjon motteken: 26.09.2022.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen for oppretting av ny grunneigedom. Det står 2 bygningar på arealet, den eine bygningen er eit sefrak-registrert våningshus frå 1800-talet, og den andre bygningen er ein garasje.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

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

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at det ikkje er trong om 2 hus på garden, ein familiemedlem vil bu i huset og ei deling vil gjera det økonomisk forsvarleg å ta det i bruk i staden for å la det forfalla. Parsellen ligg i utkanten av eigedomen, i eit område som ikkje er klassifisert som beite eller dyrka jord, og ei deling vil ha liten innverknad på gardsdrifta. Parsellen har naturlege tomtegrenser mot naboeigedomen i søraust og nordaust.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Vestland fylkeskommune, Statsforvaltaren i Vestland og Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE).

NVE har i brev av 22.06.2022 kome med fråsegn og syner til krav til tryggleik mot skredfare, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk § 7-3.

Statsforvaltaren i Vestland har i brev av 13.07.2022 kome med uttale til saka. Det vert mellom anna synt til at saka ikkje er utgreidd med omsyn til landbruksinteressene og syner til jordlova §§ 9 og 12. Dei har vidare synt til at arealet ligg i aktsemdområde for utløp for steinsprang og snøskred og syner til høyringsuttale frå NVE og forskrift om tekniske krav til byggverk § 7-3.

I konklusjonen skriv Statsforvaltaren i Vestland:

"Saka er ikkje utgreidd med omsyn til landbruksinteressene. Det er uheldig at eigedomen i nokon grad grenser til dyrka mark og at den ligg tett opptil driftsbygning på garden. Det er ikkje dokumentert at tiltaket stettar krava til tryggleik mot skredfare, jf. Byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3.

Statsforvaltaren rår difor i frå at ein gjer dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom på gbnr. 141/3 slik det ber søkt om.

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

Kommunen syner elles til mottekne uttalar.

Jordlova

Kommunen har motteke søknad om omdisponering etter jordlova. Søknaden ligg til handsaming hjå kommunal landbruksstyresmakt.

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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. 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.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine

konsekvensar for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. plan- og bygningslova § 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Føremålet med lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til frådeling av eit av bustadhusa på landbrukseigedom, dersom huset ikkje er nødvendig for drifta av garden, det føreligg positivt vedtak etter jordlova og det ikkje føreligg andre omsyn det skal leggjast vekt på. Dersom bustadhuset ligg sentralt på eigedomen, til dømes i tunet, og det kan påreknast å føre til driftsulemper for landbruksdrift er derimot forvaltningspraksis å avslå dispensasjonssøknader om frådeling av bustadhus.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at eigaren av garden kan selje bustadhuset til andre.

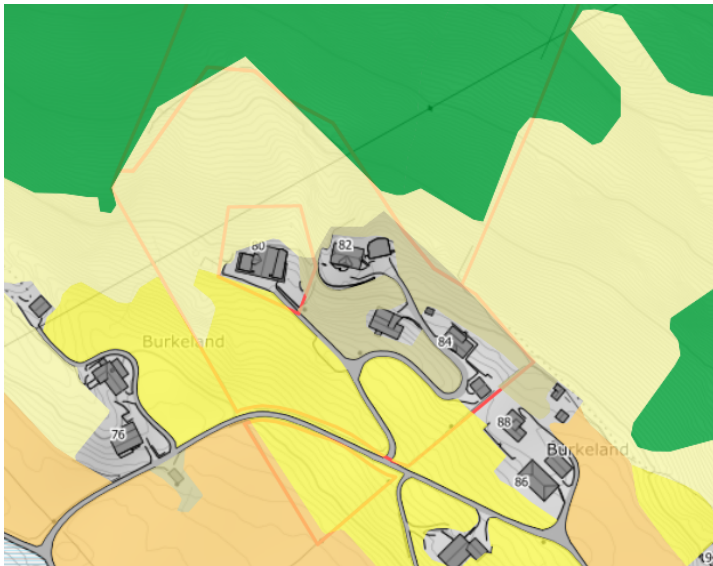
Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at det vert oppretta ei ny bustadtomt i LNF-område i strid med gjeldande kommuneplan.

Omsyn

Rådmannen legg til grunn at det i utgangspunktet er forbod mot oppretting av nye bustadtomter i LNF-område og vurderer at omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå dermed vert klårt råka.

Vidare vert omsyna i føremålsreglane i lova og nasjonale og regionale interesser råka ved oppstyking av landbrukseigedom. Det er mellom anna eit nasjonalt jordvernmål om å redusere den årlege omdisponeringa av dyrka mark. I nasjonal jordvernstrategi har Stortinget fastsett mål om at den årlege omdisponeringa av dyrka jord skal reduserast og vere under 4000 dekar. I revidert nasjonal jordvernstrategi vart det gjort vedtak om å stramme inn ytterlegare og redusere det nasjonale målet til 3000 dekar per år.

Arealet er i NIBIO registrert som jorddekt open fastmark.
Utsnitt frå markslag bonitet (AR5):



Sidan søknaden ikkje gjeld dyrka mark vert ikkje den nasjonale jordvernstrategien direkte råka.

Konsekvensar

Det skal mellom anna leggjast særleg vekt på kva konsekvensar dispensasjonen vil gje for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge.

Naturfare

Når det gjeld skredfare, steinsprang og snøskred, har kommunen motteke skredfarevurdering, som er utført av Geolog AS - organisasjonsnummer: 990 041 431, der sidemannskontrollen er utført av Russenes rådgiver geologi RRG - organisasjonsnummer: 994 870 866.

Konklusjonen i skredfarevurdering er:

5 Konklusjon

Skredfaren for den ønskede området på G/Bnr. 141/3, Burkeland, Osterøy kommune er undersøkt gjennom data-søk og befarings.

Basert på innhenting av data fra offentlige data-baser, befarings, geologi, historiske hendelser, nåværende og prognoserte klimaforhold vurderes de aktuelle tomtene til sikkerhetsklasse S2, og med mindre enn 1 skredhendelse pr. 1000 år. Ref TEK 17, § 7.3.

Området kan brukes til f. eks. bolig (ref. sikkerhetsklasse S2).

Rådmannen legg motteken skredfarerapport og konklusjon til grunn for handsaminga.

Miljø

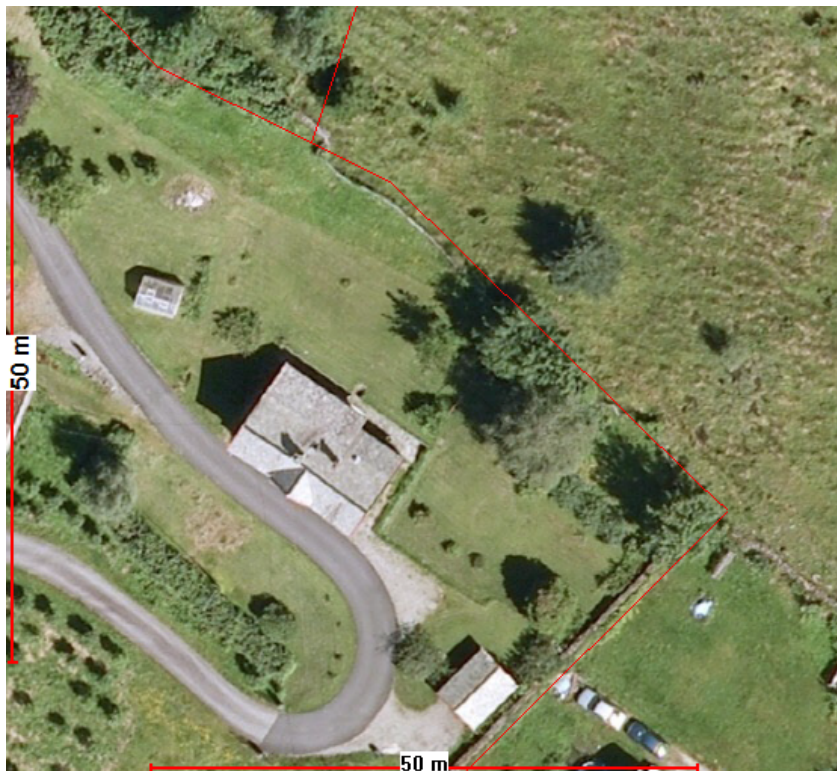
I samband med søknad om oppretting av ny grunneigedom har kommunen motteke søknad om endra/oppgradert utslipp frå eksisterande bustadhus. Kommunen har i vedtak av 05.10.2022 saknr. 275/22 gjeve nytt utslippsløyve for eksisterande bustadhus.

Rådmannen vurderer at det er positivt at avlaupsanlegget frå eksisterande bustadhus vert oppgradert til minireinseanlegg. Endra/oppgradering kan gjennomførast uavhengig av om bustadhuset vert frådelt eller ikkje. Dispensasjonssøknaden vil dermed ikkje ha nokon innverknad på dette miljøaspektet.

Jordvern

Når det gjeld bruken av arealet syner ortofoto at arealet både kan nyttast til grasproduksjon og innmarksbeite.

Utsnitt frå ortofoto:



Det må difor leggjast vekt på og takast omsyn til jordvernet og landbruksinteressene ved vurderinga.

Rådmannen legg til grunn at bustadhuset som er søkt frådelt ligg sentralt i tunet på garden, og vurderer at det kan føre til driftsulempar for landbruksdrifta å dele i frå huset. Det vil mellom anna vere i strid med forvaltningspraksis å tillate frådeling av bustadhuset.

Jordlova

Når det gjeld omsynet til jordlova legg rådmannen til grunn jordlovsvedtaket av 11.10.2022 saknr. 276/22.

Eksisterande bustadhus

Rådmannen legg registrerte opplysningar til grunn og ser at bustadhuset er eit sefrak-registrert bustadhus oppført på 1800-talet. Bustadhuset vart flytta i 1912 frå klyngjetunet, der gnr. 141 bnr. 7 har tun i dag, til der det no står.

Når det i dispensasjonssøknaden til dømes står at "ei deling vil gjera det økonomisk forsvarleg å ta det i bruk i staden for å la det forfalla" gjev dette eit intrykk av det ikkje er planar om å riva bustadhuset. Kommunen si røynsle er derimot at det i svært mange tilfelle vert søkt om riving av gamle bustadhus, då det til dømes er dyrt og vanskeleg å endra eit 1800-talshus til eit moderne bustadhus. Rådmannen vurderer difor at dette ikkje eit argument det kan leggjast vekt på, utan det vert lagt ned forbod mot framtidig riving av bustadhuset.

Samla vurdering

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at bustadhuset er ein del av tunet på garden, arealet rundt huset er slåttemark eventuelt innmarksbeite og frådelinga kan føre til framtidige driftsulemp. Omsyna bak reglane det er søkt dispensasjon i frå vert direkte råka og ulempene med å gje dispensasjon vil vere klårt større enn fordelane. Det er vidare i strid med forvaltningspraksis å gje dispensasjon til frådelinga.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen ikkje er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldlova

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

Konklusjon

Rådmannen rår til at det ikkje vert gjeve dispensasjon til frådeling av eksisterande bustadhus frå gnr. 141 bnr. 3.