



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Kristian Eide Jensen, 55 57 21 67

Vår dato
13.11.2008
Dykkar dato
23.10.2008

Vår referanse
2008/11955 421.3
Dykkar referanse
08/1267

Osterøy kommune
Rådhuset
5282 Lonevåg

OSTERØY KOMMUNE	
Post/arkiv	Jour.nr.:
18. NOV. 2008	
Ark.nr.:	Saksbeh.:
Reg.nr.:	Kopi:
Unnateke frå off. lov:	

Uttale til dispensasjonssak på Osterøy - Gnr. 53 / bnr. 2 - Midtre Mjelde. Søkjer: Magnus J. Mjelde

Me syner til brev motteke 07.11.08.

Saka gjeld dispensasjon frå kommuneplanens arealdel for frådelling av 3,5 daa stor parsell på gnr. 53, bnr. 2. Føremålet er utbygging av tre bueiningar saman med eksisterande våningshus. I søknaden framgår det at ein ynskjer å byggje eit moderne klyngetun.

Landbruksdirektøren har vurdert saka og stiller seg særskild kritisk med følgjande argumentasjon:

- Oppføring av tre nye bustadar vil i stor grad føra til nedbygging av dyrka mark.
- Mjeldalen er eit samanhengande og flott kulturlandskap med store verdiar. Perforering av dette landskapet med bustadhus vil verka uheldig og kan på sikt føre til at dalen mister noko av sitt særpreg.
- Området er under betydeleg press på grunn av sine kvalitetar og nærleik til Bergen. Det har til no vore ført ein streng praksis med bustadbygging i dalen. Dispensering frå planen kan difor føra til uheldige presedensverknader på liknande saker i framtida.
- På bakgrunn av argumentasjonen i punkta over, meiner Landbruksdirektøren at området ikkje er høveleg for oppretting av klyngetun. Dersom søknaden hadde vore i eit område høveleg for klyngetun, ville Landbruksdirektøren rådd til at det vart utarbeida ein heilskapeleg og detaljert reguleringsplan for prosjektet.

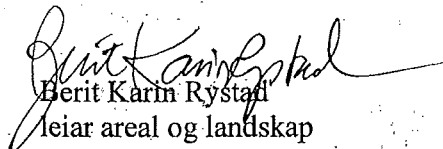
Ytterlege merknader.

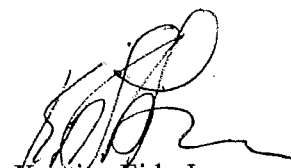
Kommuneplanens arealdel er styrande plandokument i kommunen og i desse dagar er denne under rullering. Når ein ny kommuneplan er nært føreståande bør alle plansaker i strid med eksisterande kommuneplan spelast inn til rulleringsarbeidet, heller enn gjennom dispensasjon. Dette sikrar gode og demokratiske prosessar med høyringsrundar og konsekvensutreiingar.

Plan- og bygningslova § 7 krev at det må føreliggje særlege grunnar for å gje dispensasjon. Det er ikkje fremja slike grunnar i denne saka.

Minner til slutt om at Fylkesmannen skal ha endeleg vedtak i saka for klagevurdering.

Med helsing


Berit Karin Rystad
leiar areal og landskap


Kristian Eide Jensen
førstekonsulent

Kopi til: Hordaland fylkeskommune, kultur- og idrettsavdelinga

visuel

OSTERØY KOMMUNE	
Post/arkiv	Jour.nr.:
23. DES. 2008	
Ark.nr.:	Saksbeh.:
Org.nr.:	Kopi:
Utnått skje frå oif. lov:	

Osterøy kommune
Byggjesak, kart og oppmåling
Hatland
5284 Lonevåg

Att.: Martin Ivar Henden

E-post: Martin-Ivar.Henden@osteroy.kommune.no

Bergen, den 29.12.08

Skildring

Søknaden gjeld frådelling av tomt på gnr./bnr. 53/2.

Eksisterande situasjon

Garden, Veabruket, vert i dag drive av Magnus Mjelde som tilleggsjord til garden gnr./bnr. 54/5. Driftsbygningen, som var i svært dårleg stand, vart riven i sommar, slik at bustadhuset er einaste eksisterande bygning på garden.

Frådelling

Søknaden endres fra opprinnelig søknad med redusjon av frådelt tomt til 1500 m2 rundt våningshus og grunnar etter løa. Det er ikkje planlagt nybygg på tomten og formålet med å skilje frå tomte er å leggje bedre tilrette for effektiv utnytting av matjorda som tilleggsjord til Gnr 54 B nr 7 i Mjeldalen. Dette bruket har godt vedlikeholdte driftsbygninger og ikkje behov for våningshuset som står på garden i dag. Dette huset som er fra 1850 og dermed verna kan best verta ivaretatt som ei eiga eining. Det vert med dette ingen nedbygging av dyrka mark eller endringar i kulturlandskapet i form av nybygg eller anna, men ein forsterkning av eksisterande kvaliteter i området.

Søkjar ønsker å få til framtidig samdrift for fleire gardar i Mjeldalen. For å få til dette er det naudsynt å få kjøpt opp dei mindre bruka og delt frå eksisterande hus på desse småbruka. Ved å skilje ut våningshus fra jorda på garden, legg ein til rette for vidare drift av landbruksjorda som tilleggsjord for G nr 54/7 som har for lite dyrka mark per i dag.

Med venleg helsing
Synnøve Tveiterås for Magnus Mjelde
Sivilarkitekt
mob: + 47 95 41 67 70
mail:synnove@visuel.no

visuel



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Kristian Eide Jensen, 55 57 21 67

Vår dato
12.01.2009
Dykkar dato
05.01.2009

Vår referanse
2008/11955 421.3
Dykkar referanse

Osterøy kommune
Rådhuset
5282 Lonevåg

OSTERØY KOMMUNE	
Post/arkiv	Jour.nr.:
15. 01. 2009	
Ark.nr.:	Saksbeh.:
Reg.nr.:	Kopi:
Ummaleke frå off. lov:	

Uttale til dispensasjonssak på Osterøy. Gnr. 53 / bnr. 2 - Midtre Mjelde

Me syner til brev motteke 09.01.08.

Saka er endra til berre å omfatte frådeling av 1,5 daa parsell med påståande våningshus. Slik som saka føreligg no har fylkesmannen ingen vesentlege merknader.

Med helsing


Berit Karin Rystad
leiar areal og landskap


Kristian Eide Jensen
førstekonsulent

Kopi til: Hordaland fylkeskommune, kultur- og idrettsavdelinga

OSTERØY KOMMUNE
SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Saksnr	Sbh
Formannskapet	18.03.2009	052/09	MIH

Saksansvarleg Martin Ivar Henden	Arkiv: GBN-53/2 Objekt:	Sak ID 08/1267
--	--	--------------------------

53/2 - MIDTRE MJELDE - SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIGEDOM - SØKNAD OM DISPENSASJON - P-SAK

Søkjar: Magnus Mjelde, Nedre Mjelde, 5286 Haus.

Søknad motteken: 03.04.2008, med endringar 23.12.2008.

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK.

”Med heimel i jordlova § 12 imøtekjem ein delvis søknad om frådeling av våningshus med grunnmur av gamal driftsbygning på gnr. 53. bnr.2. Omsøkt parsell på 1,5 daa blir redusert til 1 daa slik som inn teikna på vedlagt kart.

Vedtaket blir grunngeve med at deling av parsellen er forsvarleg med tanke på avkastninga som eigedomen kan gje.

Det vert gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 20-4 til frådeling av våningshus med grunnmur av gamal driftsbygning, då det føreligg særlege grunnar, jf. § 7.

I medhald av plan- og bygningslova §§ 93 og 63 godkjenner kommunen frådeling av ein bygd parsell på om lag 1000 m² til bustad.

Eksisterande veg, vatn og avlaup vert godkjend.

Dersom det i framtida vert lagd offentleg vass- eller avlaupsleidning over eller i veg som går langs eigedomen, eller over nærliggjande areal, skal bygning som ligg på eigedomen knytast til leidningane.”

18.03.2009 FS-052/09 UTVALET SI HANDSAMING:

Eldbjørg Ryste Hølleland, KRF, gjorde slikt framlegg om tillegg: ”Tomtegrense vert justert slik det går fram av vedlagt kartskisse, alt. 1 eller 2.”

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg med slikt tillegg som foreslått av E.R. Hølleland vart samrøystes vedteke.

Formannskapet som fast planutval har etter dette gjort slikt vedtak:

”Med heimel i jordlova § 12 imøtekjem ein delvis søknad om frådeling av våningshus med grunnmur av gamal driftsbygning på gnr. 53. bnr.2. Omsøkt parsell på 1,5 daa blir redusert til 1 daa slik som inn teikna på vedlagt kart. Tomtegrense vert justert slik det går fram av vedlagt kartskisse, alt. 1 eller 2.

Vedtaket blir grunngeve med at deling av parsellen er forsvarleg med tanke på avkastninga som eigedomen kan gje.

Det vert gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 20-4 til frådelling av våningshus med grunnmur av gamal driftsbygning, då det føreligg særlege grunnar, jf. § 7.

I medhald av plan- og bygningslova §§ 93 og 63 godkjenner kommunen frådelling av ein bygd parsell på om lag 1000 m² til bustad.

Eksisterande veg, vatn og avlaup vert godkjend.

Dersom det i framtida vert lagd offentleg vass- eller avlaupsleidning over eller i veg som går langs eigedomen, eller over nærliggjande areal, skal bygning som ligg på eigedomen knytast til leidningane.”

FAKTA.

Osterøy kommune har motteke søknad om frådelling av ein parsell på 1,5 daa frå Magnus Mjelde på gnr.53.bnr.2. Omsøkt areal består av eksisterande våningshus og tomt frå ein gamal driftsbygning som er fjerna. Resten av arealet er overflatedyrka jord.

Søknaden er endra frå opphavleg søknad som var på 3,5 daa der planen for parsellen var bygging av 3- bueiningar i tillegg til eksisterande våningshus.

Søkjar er eigar av gnr.54.bnr.5. I 2007 kjøpte han gnr.53.bnr.3. Driftsopplegget på driftseininga er mjølkeproduksjon og ca. 10 vinterfora sauer.

Arealopplysningar for driftseininga.

Gnr/Bnr	Fulldyrka jord	Overflate d.jord	Beite	Sum daa jordbr.areal	Skog	Anna areal	Sum daa
54/5	94	0	60	154	316	12	482
53/2	39	4	54	97	109	39	245
	133	4	114	251	425	51	727

Arealtala er henta frå gardskart i L.gis.

Bygningar.

Gnr./bnr.	Våningshus	Driftsbygning	Anna landbruksbygg	Naust
54/5	3	1	1	1
53/2	1	0	0	0

Henta frå gab-registeret.

Saka har vore sendt på høyring til:

Fylkesmannen i Hordaland, Landbruksavdelinga, pb. 7315, 5020 Bergen.

Fylkesmannen i Hordaland, Miljøvern-avdelinga, pb. 7310, 5020 Bergen.

Hordaland Fylkeskommune, Agnes Mowinckels gt 5, pb.7900, 5020 Bergen.

RÅDMANNEN SI VURDERING

Jordlova § 12 – Deling.

I jordlova § 12 står det at eigedomar som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet.

I §1 i jordlova er eit av føremåla med lova å byggje opp bruk av ein viss storleik. Frådelingar av areal og bygningar på landbrukseigedomar vil såleis svekke driftsgrunnlaget for eigedomen. § 12 i jordlova inneheld eit generelt forbod mot deling av eigedomar som er nytta eller kan nyttast til landbruk.

Landbruksdepartementet kan berre gje delingssamtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt talar for det, eller at deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkastninga som eigedomen kan gje.

Forbodet mot deling i § 12 skal hindre at eit bruk blir oppstykkja eller på annan måte får redusert ressursgrunnlaget. Det er ikkje ynskjeleg at ein landbrukseigedom blir oppdelt i mange mindre parsellar.

Departementet kan gje samtykke til deling dersom samfunnsinteresser av stor vekt talar for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkastninga eigedomen kan gje. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til drifts eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal og takast omsyn til godkjende planar som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov.

Omsynet til den avkastning eigedomen kan gje.

Normalt må ein kunne sei at ei frådelling av våningshus på landbrukseigedomar vil svekke driftsgrunnlaget for eigedomen. I dette tilfelle må ein sjå på begge bruka som ei driftseining. Det er i dag 4 våningshus på denne driftseininga. Behovet for å dekke driftseininga sitt husbehov er framleis ivareteken sjølv om omsøkt parsell blir frådelt. Med tanke på drifta av eigedomen vil ein kunne sei at deling er forsvarleg ut frå avkastninga eigedomen kan gje.

Drift eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Parsellen ligg plassert i eit av dei betre jordbruksområda i kommunen. Frådelingar av hus i jordbruksområde kan tenkjast å vere uheldig med tanke på drifta av landbrukseigedomane i område. Ein tenkjer då særleg på driftsmessige konflikhtar som kan oppstå mellom jordbruksinteresser og dei som har busett seg i den frådeltte parsellen. Spreiing av husdyrgjødsel er ei kjend problemstilling som må takast med i vurderinga i desse sakene.

Samfunnsinteresser av stor vekt:

Ein kan ikkje sjå at det føreligg samfunnsinteresser av større vekt i saka.

Kulturlandskapsomsyn.

Då det ikkje føreligg byggeplanar på parsellen kan ein ikkje sjå at deling vil ha innverknad på kulturlandskapet.

Etter plan- og bygningslova.

Tomta ligg i LNF-område der det er dele- og byggeforbod. Etter plan- og bygningslova § 7 kan kommunen gje dispensasjon dersom det føreligg særlege grunnar. Det er oppgitt som grunn for søknaden om frådelling av parsellen at føremålet er å legge til rette for ei effektiv utnytting jordbruksarealet som tilleggsjord til gnr. 54, bnr. 5 i Mjeldalen. Vidare meiner søkjar at huset er verneverdig og vil bli best ivareteke som eiga eining då driftseininga ikkje har behov for fleire våningshus.

Konklusjon

Etter ei samla vurdering av momenta som skal vurderast i jordlova §12 ved søknad om deling kjem ein til at søknaden delvis blir imøtekommen. Rådmannen vurderer storleiken på omsøkt parsell som unødig stor. Ein ynskjer å spare dyrka jord slik at omsøkt fulldyrka jord som grensar mot gnr. 54.bnr.3. ikkje blir frådelt. (Syner til vedlagt kart.) Frådelt parsell blir på 1 daa.

Dato for saksutgreiing: 04.03.09.

Trykte vedlegg:

Kart frå søkjar som syner omsøkt parsell

Kart: Måleståk: 1: 1000 som syner godkjend frådelt areal.