



Osterøy kommune
Sendt til:
post@osteroy.kommune.no

Vår referanse:
1113926501/2302018

Ansvarlig advokat:
Ingrid Sævoid Moe

Dato:
7. februar 2022

SØKNAD OM DISPENSASJON OG SAMTYKKE ETTER JORDLOVEN – GNR 92 BNR 4

1. Innledning

Harris Advokatfirma bistår grunneier, Mjøs Metallvarefabrikk AS (org.nr. 932 153 408), med søknad om fradeling av et areal på gnr. 92 bnr. 4 for oppføring av garasje.

Eiendommen er regulert ved reguleringsplan for Hosanger sentrum. Arealet som søkes fradelt er avsatt til «jord og skogbruk».

Omsøkte tiltak vurderes å kreve dispensasjon fra regulert arealformål. Videre krever deling samtykke etter jordloven § 12.

2. Vilkårene for dispensasjon fra arealformålet jord og skogbruk er oppfylt

Både hjemmel og vilkår for dispensasjon følger av pbl § 19-2 andre ledd. «*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene til lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.*» I vurderingen må det også tas omsyn til den generelle formålsbestemmelsen i pbl § 1-1 som sier at «*[l]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*»

a. Formålet blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynene bak arealformålet er å sikre område for landbruksproduksjon, herunder jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet blir liggende som naturområde med særlig verdi for friluftslivet.

Fradeling som omsøkt vil medføre at arealet får egne eiendomsgrenser, men vil ikke medføre en deling av sammenhengende landbruksareal.

Vidare er arealet registrert som bebygg i NIBIO sitt gardskart:



Tiltaket får dermed ikke betydning for verdifullt landbruksareal. Arealet er heller ikke egnet til jordbruk eller skogbruk, og vi viser til at arealet i dag er bebyggt av et skur som ikke er i bruk. Av den grunn kan vi heller ikke se at lovens formål blir satt til side, ei heller regionale og nasjonale interesser.

Basert på dette kan vi ikke se at hensyna bak jordbruk- og skogbrukformålet vil bli «vesentlig» tilsidesatt viss det blir gitt dispensasjon, jf. Pbl § 19-2 andre ledd.

b. Fordelene er klart større enn ulempene

Eiendommen består i dag av en gammel bygning som ikke er tjenlig til landbruksformål.



Det er søkt om tillatelse til å rive denne og til å bygge ny garasje på eiendommen. Tiltaket vil visuelt sett forbedre kvalitetene på eiendommen og fradeling vil gi grunnlag for å formalisere en eksisterende privat avtale mellom to parter. Vi kan ikke se at det er ulemper som tilsier at det ikke er grunnlag for å gi dispensasjon.

Fordelene ved å gi dispensasjon er dermed klart større enn ulempene, og vilkårene for å kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2, jf. § 1-8 andre ledd.

Basert på dette ber vi kommunen om å gi dispensasjon som omsøkt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

3. Grunnlag for samtykke etter jordloven § 12

Vi kan ikke se at omsøkt deling vil få negative konsekvenser for en tjenlig og variert bruksstruktur for den resterende delen av landbrukseiendommen. Arealet i dag består av et skur som ikke er til bruk i landbruket. Delingen vil legge til rette for oppføring av en garasje til bruk for eksisterende bolig på gbnr. 92/29 mot at garasjen til boligen, som står på gbnr. 92/45, overføres til eier av gbnr. 92/4. Søknaden utgjør i realiteten et bytte av areal. Delingen vil heller ikke føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Basert på dette ber vi om samtykke til deling etter jordloven § 12.

4. Avslutning

Basert på det ovennevnte ber vi kommunen om å gi dispensasjon fra arealformålet jordbruk og skogbruk, samt samtykke til deling etter jordloven § 12.

Med vennlig hilsen
Harris Advokatfirma AS



Marianne Aadland Sandvik
Advokatfullmektig
mas@harris.no
911 17 651