

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
033/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	20.04.2022

Saksbehandlar	ArkivsakID
Sture Helle	22/470

92/4 - Hole Søknad om dispensasjon for deling av eigedom og oppføring av garasje i LNF-område

Vedlegg:

SV: 22/7015 Uttale - Osterøy - 92/4 - Hole i Hosanger - deling og bygging av garasje - dispensasjon
Innspill-Delingssøknad_92-4_250322

Uttale - Osterøy - 92/4 - Hole i Hosanger - deling og bygging av garasje - dispensasjon

92/4 - Søknad om deling av grunneigedom

Følggebrev pdf

Dispensasjonssøknad pdf

Situasjon veirett

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5 nr. 5 til frådeling av teig og oppføring av garasje på ny teig frådelt frå gnr. 92 bnr. 4., jf. plan- og bygningslova § 19-2 på fylgjande vilkår:

- Den frådelt eigedom skal nyttast til garasjetomt og samanføyast med 92/29.
- Den nye tomte skal inngå i eit makeskifte mellom 89/45 og 92/4, slik det er vist til i søknad, tilleggsinformasjon frå søkjar og kommunen si vurdering."

Grunngjeving:

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

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 033/22

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5 nr. 5 til frådeling av teig og

oppføring av garasje på ny teig frådelt frå gnr. 92 bnr. 4., jf. plan- og bygningslova § 19-2 på fylgjande vilkår:

- Den frådelte eigedomen skal nyttast til garasjetomt og samanføyast med 92/29.
- Den nye tomte skal inngå i eit makeskifte mellom 89/45 og 92/4, slik det er vist til i søknad, tilleggsinformasjon frå søkjar og kommunen si vurdering.

Grunngjeving:

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

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

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: 92/4 Hole.

Tiltakshavar: Mjøs Metallvarefabrikk AS.

Søkjar: Harris advokatfirma AS.

Per Frode Forthun er eigar av gnr. 92 bnr. 29 og skal overta ny eigedom.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for frådeling teig og bygging av garasje.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

I arealdelen i kommuneplanen ligg arealet i LNF-område.

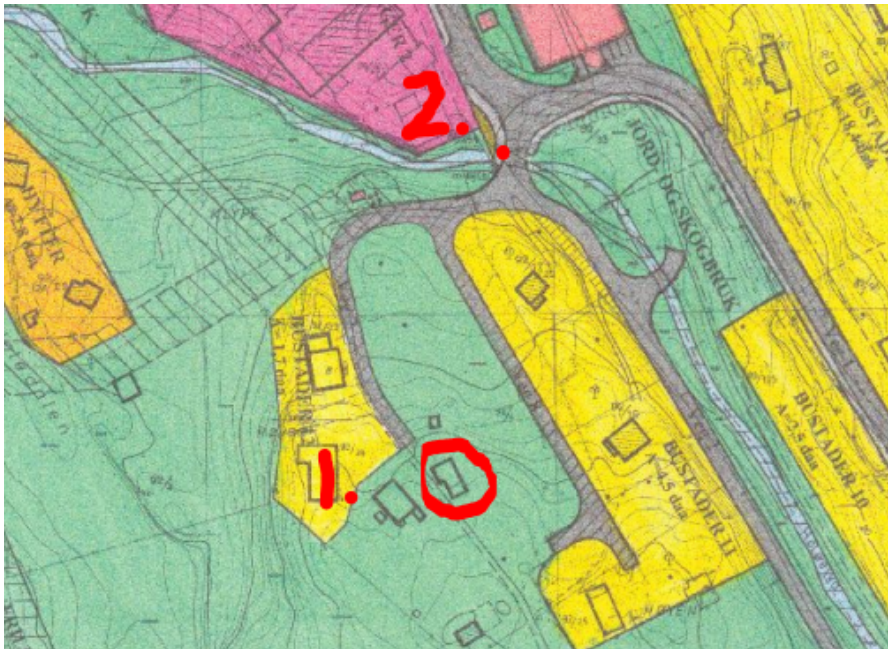
Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hosanger sentrum id 504_63 er definert som jord og skogbruk .

Utsnitt frå plankart:

Plassering av ny tomt for ny garasje er synt med ring rundt tiltaket.

Nr. 1. er kjøpar sin bustad.

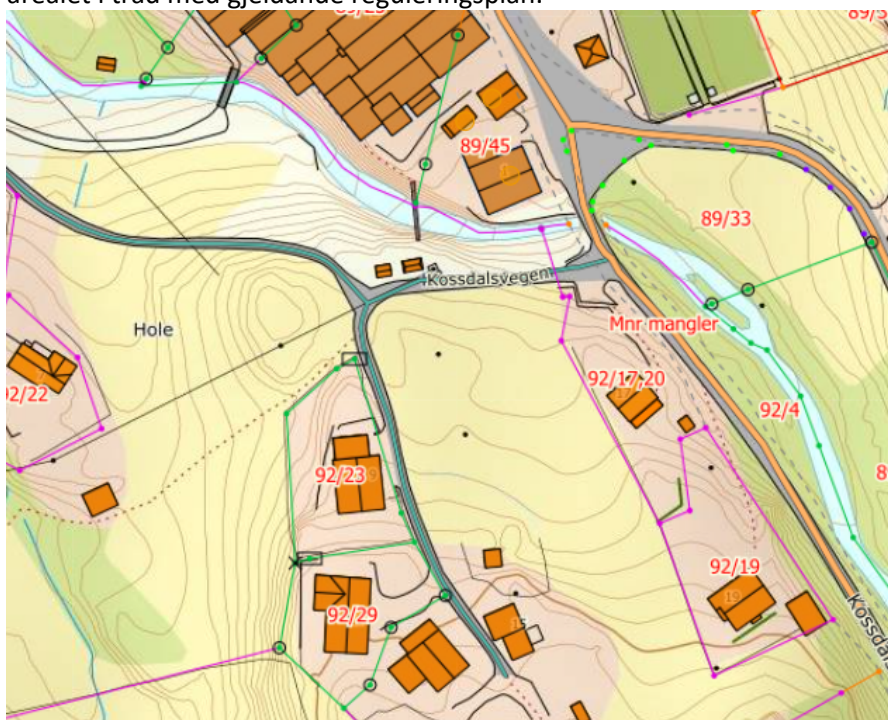
Nr. 2. er kjøpar sin eigedom som Mjøs Metall vil overta i samband med ny reguleringsplan og regulert snuareal for transport til bedrifta.



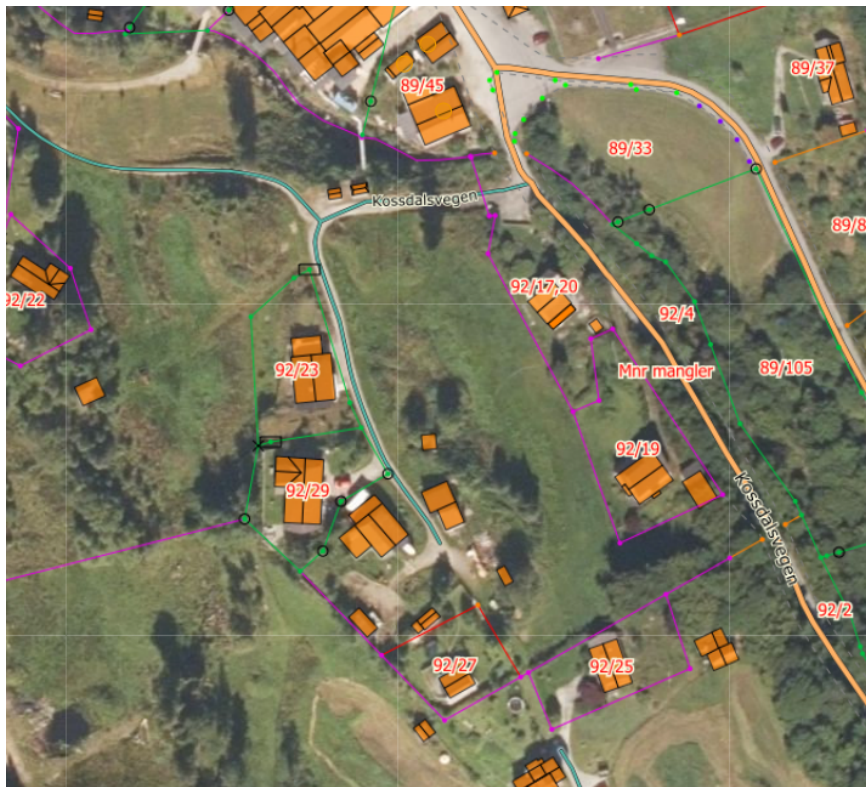
Oversiktskart:

92/29 er kjøper sin bustad.

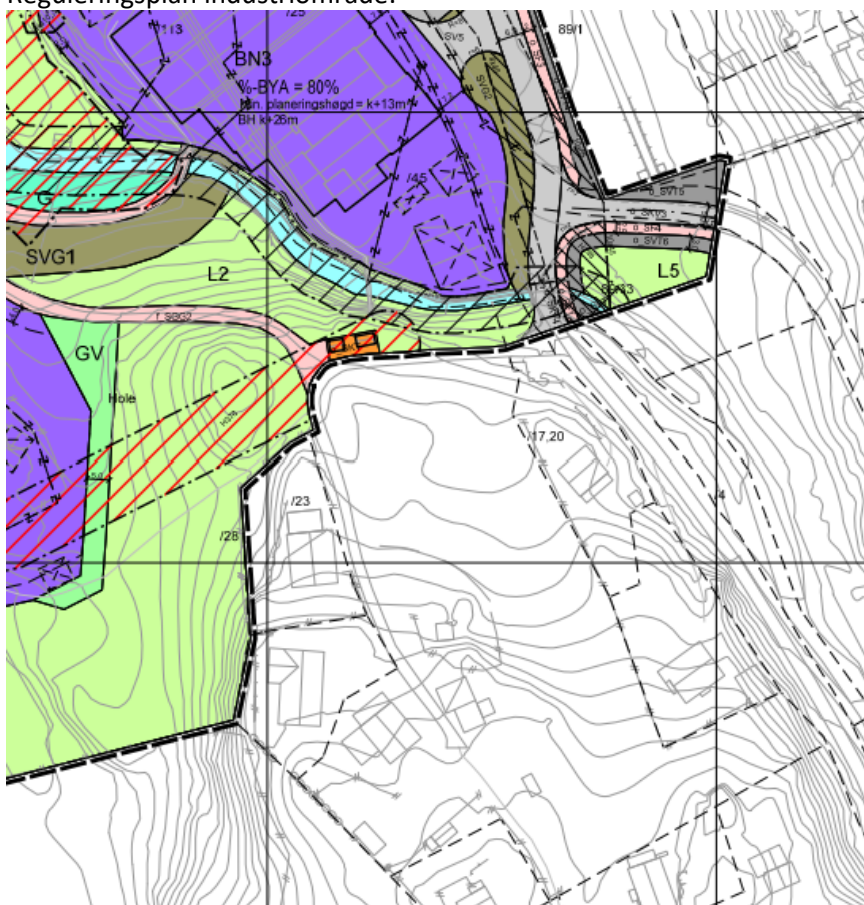
89/45 er kjøper si tomt med garasje som Mjøs Metall ynskjer å overta gjennom denne saka og nytte arealet i tråd med gjeldande reguleringsplan.



Ortofoto:



Reguleringsplan industriområde:



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for frådeling og bygging av garasje i område avsett til «jord og skogbruk».

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna:

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. Vilåårene 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 bebyggd 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

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til regionale mynde. Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i vestland:



Statsforvaltaren i Vestland

Vår dato:

15.03.2022

Vår ref:

2022/2855

Dykkar dato:

15.02.2022

Dykkar ref:

Osterøy kommune
Rådhuset
5282 LONEVÅG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Fredrik Arnesen, 5557 2155

Uttale - Osterøy - 92/4 - Hole i Hosanger - deling og bygging av garasje - dispensasjon

Vi viser til brev frå Osterøy kommune av 15.02.2022. Saka gjeld søknad om dispensasjon for frådelling og bygging av garasje på gbnr 92/4, Hole i Hosanger.

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er sett av til LNF-formål. Tiltaket ligg på areal som i AR5 er vist som areal for bygningar.

Vurdering

Hovudregelen er å følgje plan- og bygningslova (pbl.) inklusive gjeldande arealplanar, medan dispensasjon er eit unntak frå dette, og skal ikkje vere kurant.

Kommunen kan ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak formålet det dispenserast frå, omsyna i lovens formålsføresegn eller nasjonale eller regionale interesser vert vesentleg tilsidesett. Fordelane ved å gje dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikkje dispenserast frå sakshandsamingsregler.

Det vert søkt om frådelling av 410 m² areal frå gbnr 92/4 og rivning av våningshus og oppføring av garasje på dette arealet. Våningshuset på arealet er oppført av fleire brakker og kan grunna dårleg standard ikkje nyttast som bustad. Garasjen vil nyttast av bustad på gbnr 92/29 som kompensasjon for garasje på 89/45 som tiltakshavar (Mjøs metallvarefabrikk AS) ynskjer å overta.





Kommunen må vurdere om det er heimel for å gi dispensasjon etter pbl. § 19 andre ledd.

Den omsøkte garasjen vil være frittliggjande og liggje eit godt stykke frå bustadhuset på gbnr. 89/45, om lag 150 meter. Den omsøkte garasjen er svært stor, om lag 100 m² og over to etasjar. Vi kan ikkje sjå at det er grunngjeve trong til ein så stor garasje i søknaden. Dersom kommunen gir dispensasjon bør ein setje vilkår om redusert storleik som er meir i samsvar med normalen for garasjar. Arealet på 410 m² er vidare svært stort for ein garasje. Vi vil òg tilrå at dette arealet reduserast monaleg.

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

Med helsing

Egil Hauge
seksjonsleiar

Fredrik Arnesen
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kommunen syner elles til motteken uttale.

Kommunen har og motteke slik merknad til Statsforvalteren sin uttale frå søkjar ved advokatfirmaet Harris:

Osterøy – 92/4 – Hole i Hosanger – deling og bygging av garasje - dispensasjon

Det vises til uttale fra Statsforvalteren i Vestland, datert 15.03.2022 (ref. 2022/2855)

Saksbehandler: Fredrik Arnesen, 55 57 21 55

I uttalelsen indikeres det at det er ønskelig at areal på tomt som fradeles og størrelse på garasje reduseres.

Mjøs Metallvarefabrikk AS som søker, og Frode Forthun (fremtidig eier av garasje), vil med dette påpeke noen forhold i uttalelsen som er basert på:

- Feil i oppsummering av saken
- Manglende forhold, som er viktig for en total forståelse for saken og dens bakgrunn

a) Feil i selve uttalelsen

Gårds- og bruksnummer er forvekslet, slik at området som skal avhendes (fra Frode Forthus til Mjøs Metallvarefabrikk AS, oppfattes som gnr/bnr til Frode. Derfor vises det til at avstand til garasje (fra bolig) blir stor – anslagsvis ca. 150 meter. Dette er feil – avstanden reduseres fra ca. 150 m til ca. 5 m (se kart på neste side).

Det henvises videre til at garasje har to etasjer. Dette er feil – den har ekstra taktøyde for å muliggjøre en større garasjeport som har kapasitet til traktor.

a) Supplerende opplysninger, ref. bakgrunn for saken

Avtalen mellom Mjøs Metallvarefabrikk AS (Mjøs) og Frode Forthun, er et resultat av at Osterøy kommune i forbindelse med behandling av reguleringsplan for Hosanger Næringsområde – hadde et klart ønske og en klar føring om at kommunal veg (Tveitavegen), skulle legges om og flyttes østover (fra Mjøs sitt hovedbygg), samt at det skulle etableres én avkjørsel til bedriften, og at snuareal for tungtrafikk måtte opparbeides inne på industriarealet. For å realisere dette, er det nødvendig at Mjøs overtar 89/45 for å opparbeide nødvendig snuareal.

Dette er derfor en sak som er avgjørende for å muliggjøre forbedret trafikkmonster i området, inkl. opparbeidelse av fortau.

Frode Forthun avgir i denne forbindelse et betydelig større areal, enn han blir kompensert – både med hensyn til eiendomsareal, og med hensyn til garasje-/lagerareal (se sammenligning på neste side). Den omsøkte garasjen skal erstatte eksisterende garasje, samt lager-/verkstedbygg som benyttes til oppbevaring av traktor og diverse skogbruksutstyr, verktøy, med mer.

Det bes derfor om at det tas hensyn til at det omsøkte arealet på selve bygget kan opprettholdes for å sikre nødvendig funksjon som både garasje og lager – særlig med takhøyde som sikrer tilgang med traktor.



Område som avhendes

- Areal, eiendom: 910 m²
- Lagerbygg: 170 m²
- Garasje: 60 m²

Eiendom som skal kompenseres

- Avstand til dagens garasje/lager: 150 m*
- Avstand til ny garasje: 5 m*

* Avstand er oppgitt, grense til grense, langs vei

Område som kompenseres

- Areal, eiendom: 410 m²
- Garasje: 100 m²

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 tilside. 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, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 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.

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 tufta på grunngjevinga i kvar enkelt sak.

Her har vi ei sak som kommunen har vore kjend med i lang tid. Det vart tidlegare gjeve løyve til rivning av den gamle løa sør for kjøpar sitt bustadhus, med tanke på frådeling og oppføring av garasje for kjøpar. Løyvet vart trekt då det vart oppdaga svært gamle grindkonstruksjonar i den gamle løa. Kommunen meiner at denne nye saka kan vere løysing på problemet med trafikkareal for bedrifta. Kommunen har ei restriktiv haldning til ny bruk av jordbruksareal, i dette høvet gjeld det eit areal med våningshus bygd av gamle brakker på ein haug i terrenget.

Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å ivareta landbruksareal nasjonalt.

Omsynet bak regelen det er søkt dispensasjon i frå er mellom anna å ivareta landbruksareal og skogbruksareal i lokalt.

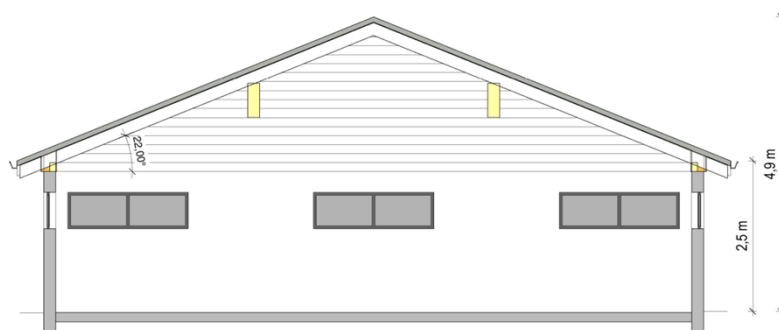
Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at ein gjennom denne frådelinga kan få gjennomført reguleringsplanen for industriområdet og betre trafikksituasjonen der i høve til offentleg veg og tryggleik for vegfarande.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere i redusere eit allereie marginalt jordbruksareal i dette området.

Kommunen er einig med søkjar om at uttalebrevet frå Statsforvaltaren kunne vore meir utfyllande, og syner til dei mottekne innspela frå Harris advokatfirma AS.

Utsnitt frå mottekne teikningar:

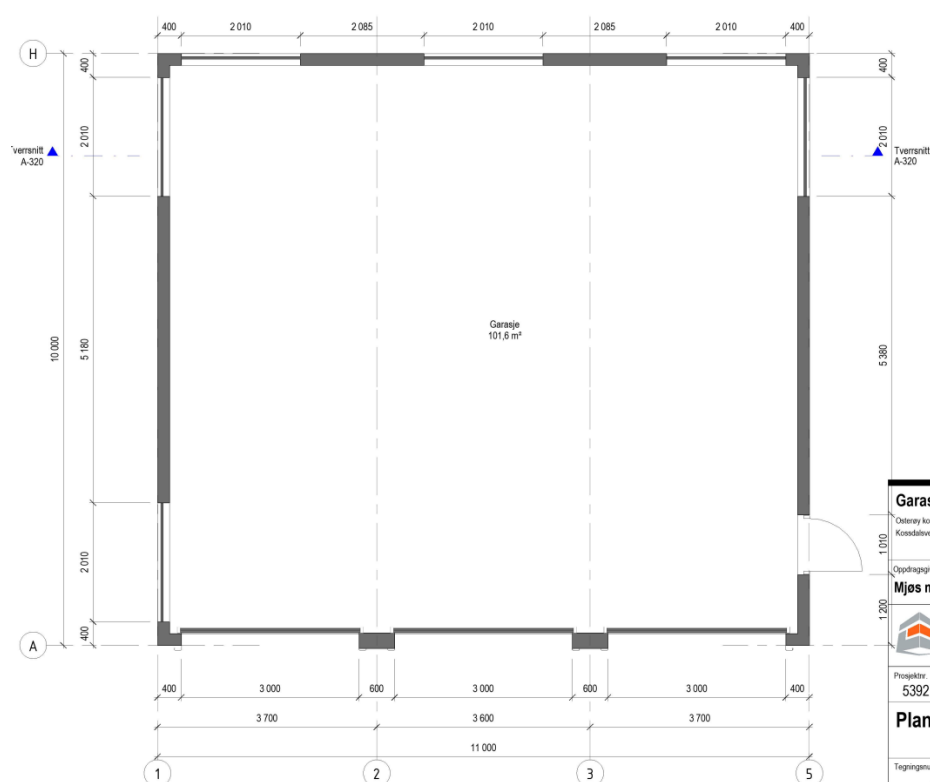
Tverrsnitt med bygghøgd:



Tverrsnitt
1 : 50

Garasje 92/29	
Osterøy kommune Krossdalvegen	Gr. 92, bnr. 4
Oppdragsgiver Mjos metallvarefabrikk AS	
 HELGESEN TEKNISKE BYGG AS 5281 Vålestrandfossen T. 95 19 34 00 www.htb.no	

Plan 1.



Garasje 92/29	
Osterøy kommune Krossdalvegen	Gr. 92, bnr. 4
Oppdragsgiver Mjos metallvarefabrikk AS	
 HELGESEN TEKNISKE BYGG AS 5281 Vålestrandfossen T. 95 19 34 00 www.htb.no	
Prosjekt 5392	Dato 17.12.2021
Fase Søknad	
Plan 1	
Tegningsnummer A-310	Målestokk 1 : 50 / A3
Tegn. MKT	

Statsforvaltaren har i uttalen mellom anna vist til høgda på bygget.

Kommunen er einig i at fasadeteikningane kan gje inntrykk av at garasjen er stor, men dei mottekne teikningane viser at det er søkt om mønehøgd på 4,9 meter. Denne høgda kjem av at bygget og skal

huse traktor.

Rådmannen vurderer at arronderinga på det omsøkte tiltaket tilseier lite ulempe for drift av dei dyrka areala på denne teigen, då omsøkt tomt ligg på ein haug, bratt skråning ned mot dyrka mark.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at resultatet av frådelinga vil løyse ut endringar i eigedomstilhøve som betrar tryggleik ved trafikktilhøve ved offentleg veg. Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå gjeldande reguleringsplanføresegn «jord og skogbruk» er oppfylt.

Ein vurderer at det må stillast krav om slikt makebyte som vist i saka mellom 89/45 og 92/4 dersom oppretting av den nye tomte vert gjennomført.

Rådmannen vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Slike saker er ikkje vanlege, ein vurderer faren for presedens som liten ved slikt vedtak.

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 vert gjeve dispensasjon til frådeling og oppføring av garasje på vilkår om makebyte mellom partane.