



Grete Reigstad
Reigstadflaten 10
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 19/2723 - 20/2427

Saksbehandlar:
Marit Nedreli
marit.nedreli@osteroy.kommune.no

Dato:
07.02.2020

145/7 - Reigstad - Søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 048/20

Tiltakshavar: Grete Reigstad og Kjell Reigstad
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen for oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 145, bnr. 7 til bygd bustadtomt.

Det vert elles synt til dispensasjonssøknad motteke 09.12.2019 med tillegg motteke 02.12.2019.

Planstatus

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden: (bruk gjerne eige ark i tillegg om du treng meir plass)

Osterøy kommune sitt vedtak av 09.05.2018 i sak nr. 115/18 oppheva. I medhald av godlova §§ 9 og 12, og etter fullmakt frå Fylkesmannen gjev landbruks- distriktsen Gøse og hysen Reigstad løyve til fjødeling av ei ca. 950 m² stor tomt med påstøande budstodhus frå gnr 145 bnr. 7 i Osterøy.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteke 02.12.2019.

Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

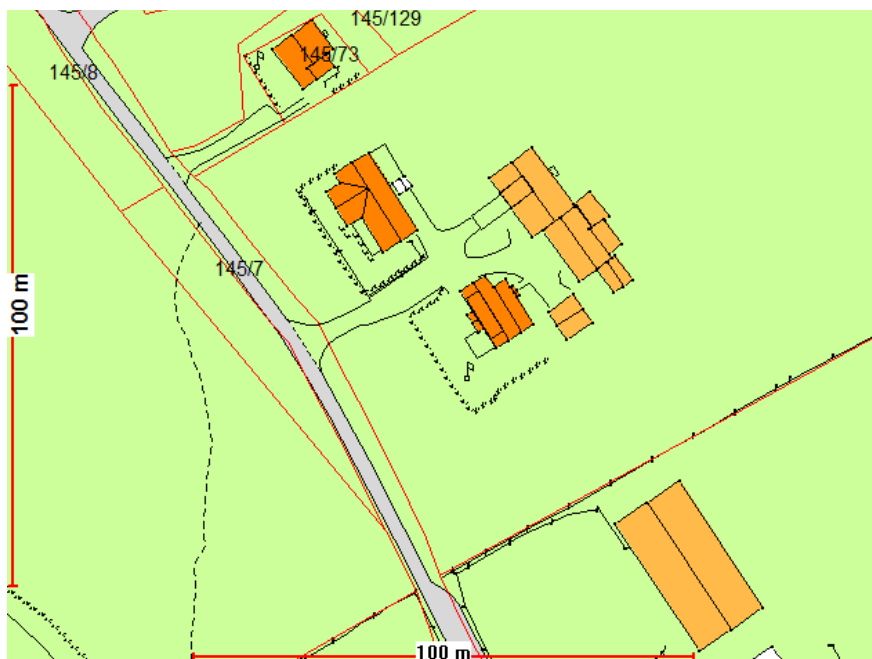
Det er ikkje høve til å gje dispensasjon frå sakshandsamingsreglar.

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.

Eigedomen er i kommuneplanen synt med arealføremålet LNF. Frådeling til bustadføremål er i strid med dette føremålet og krev difor dispensasjon frå kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova § 11-6, 2. ledd.

Kartutsnitt frå gjeldande kommuneplan:



Vilkåra for å kunne gi dispensasjon går fram av plan- og bygningslova § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen byggjer på vil vere sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål vert vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Når det gjeld dispensasjon frå arealplanar har departementet uttala følgjande i Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ,

kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene».

LNF-område i arealdelen i kommuneplanen gjeld landbruks- natur og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav a, jf. kommuneplanføresegn punkt 5.1.

I føremålet er det tillate med tiltak i samband med stadbunden næring, som vil seie bygning, anlegg eller bruk som det av omsyn til drifta av garden er naudsynt å lokalisera på eighedom., jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav a, jf. kommuneplanføresegn punkt 5.2.

Frådeling av eksisterande våningshus frå gnr. 145, bnr. 7 kjem ikkje inn under nokon av føremåla i kommuneplanføresegn punkt 5.1, 5.2 eller 5.3, og er dermed i strid med arealføremålet i kommuneplanen.

Rådmannen legg til grunn at søknad om deling av grunneigedom gjeld eksisterande våningshus på gnr. 145, bnr. 7, jf. vedtak i Osterøy bygningsråd av 17.12.1981 saknr. 336/81.

Utsnitt frå møtebok:

MØTEBOK				Blad 382
ROR/JV				
Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato	
Osterøy	Bygningsråd	Lonevåg	17.12.1981.	
Sak nr.				
336/81	SØKNAD OM BYGGJETILLATELSE FOR OPPFØRING AV BUSTADBYGG PÅ G.NR. 145, B.NR. 7, REIGSTAD.			
A.B.	SØKNAD OM UTSLEPPSLØYVE FOR KLOAKK OG SPILLVATN I SAMSVAR MED "LOV OM VERN MOT VANNFORURENSING".			
Byggherre: Torvald Reigstad, 5240 Valestrandsfossen				
Meldar: Arne Mjelstad, 5240 Valestrandsfossen				
Ansvarsh: ds.				
Søknaden dagsett 26.11.1981.				
Det omsøkte bygget skal oppførast på Reigstad og skal tena som nytt våningshus på bruket. Tilkomstvegen, kommunal veg og bruket sin veg.				
Vatn frå offentleg vassverk.				
Kloakken skal rensast gjennom septiktank og sandfilter.				

Bygningssjefens innstilling:

Bygningsrådet godkjenner planane og gjev byggjetillatelse for bygget oppført i samsvar med bygningslova med tilhøyrande vedtekter og forskrifter.

Godkjenninga gjeven på fylgjande vilkår:

1. At det vert gjeve utvida bruk av eksisterande avkjørsle til kommunal veg.

Bygningsrådet har ikkje noko å merka til at ovannemnde løyve vert gjeve av vegstyresmakta.

Utsleppsløyve vert godkjend i medhald til "Lov om vern mot vannforurensing" og tilhøyrande forskrifter og retningsliner for spreidd bustad og fritidsbusetnad.

Anlegget skal utførast som sandfilteranlegg i samsvar med gjeldande forskrifter og retningsliner.

Eigaren er pliktig å kopla til offentleg kloakk eller felleskloakk seinare dersom slik skulle koma og å delta i finansieringa av denne.

Samrøystes vedtak:

Innstillinga godkjend.

Eigedomen har 5 teigar, der hovud teigen er på vel 28 daa, og dei 2 andre store teigane er på vel 20 daa og 123 daa, til saman om lag 173,8 daa.

Rådmanne vurderer at ein landbrukseigedom av denne storleiken har trong om våningshus, dersom eigedomen skal drivast som sjølvstendig eining. Våningshuset oppført i 1983 kan tilfredsstille dette kravet.

At eigedomen i tillegg har eit gammalt bustadhus, som vert leigd ut, vil gje garden fast inntekt.

Rådmannen legg til grunn at det er krav i plan- og bygningslova for å gje dispensasjon at det mellom anna er innsend grunngjeven dispensasjonssøknad, jf. plan- og bygningslova § 19-1.

Kommunen har motteke dispensasjonssøknad med grunngjeving der det er synt til Fylkesmannen sitt vedtak etter jordlova §§ 9 og 12.

Kommunen har ikkje motteke andre grunngjevingar for dispensasjonssøknaden.

Rådmannen legg til grunn at vurdering av dispensasjonssøknad etter plan- og bygningslova skal gjerast på sjølvstendig grunnlag. Vedtak etter jordlova eller andre særlover vil ikkje vere avgjerande for vurderinga av dispensasjonssøknader etter plan- og bygningslova. Eventuelle vedtak etter andre lover og reglar kan vere naudsynt for å gje løyve til tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2, og kan gje noko vekt ved tvil om utfallet av den samla vurderinga av alle momenta.

Om garden er eller har vore i drift dei siste åra har ikkje noko å seie for vurderinga, då det er viktig at det vert teke vare på landbruksareal til framtidig bruk.

Det har vorte frådelt mange teigar frå gnr. 145, bnr. 7 tidlegare, i samband med at delar av garden i arealdelen i kommuneplanen vart avsett til byggeområde for bustad. Rådmannen vurderer at utviding av bustadområde må skje i samsvar med overordna plan. Omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og

ressursdisponering må vege tungt. Det er viktig at ikkje nye område vert teke i bruk til bustad i strid med overordna plan.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at landbrukseigedomen ikkje bør delast opp meir i strid med gjeldande kommuneplan, det er trong om funksjonelt våningshus på garden og det er ikkje motteke grunngjeving for søknaden som syner at fordelane med å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen ikkje er oppfylt og dispensasjonssøknaden vert avslått, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a, til oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 145, bnr. 7 til bygd bustadtomt."

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b. Det er høve til å be om utsett iverksetjing, jf. forvaltningslova § 42, 1. ledd. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 19/2723.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Sum kr.
9.1.2	Søknad om dispensasjon	17.600,-
	Totalt gebyr å betala	17.600,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					17.600,-

Tiltakshavar vil få tilsendt krav på gebyr for sakshandsaminga.

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Hege Eeg
einingsleiar

Marit Nedreli
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Grete Reigstad	Reigstadflaten 10	5281	VALESTRANDSFOSSEN
Kjell Reigstad	Reigstadflaten 10	5281	VALESTRANDSFOSSEN