

Osterøy kommune  
Rådhuset  
5282 Lonevåg  
Att: Marit Nedreli

Bergen, 19.02.2020

Vår ref: 627747-01

Deres referanse 19/2723

## **KLAGE PÅ AVSLAG VEDR. DELING AV TOMT FRA GNR. 145 BNR. 7, REIGSTAD, OSTERØY KOMMUNE**

### **Hva saken gjelder:**

Saka gjelder søknad om dispensasjon fra arealdelen i kommuneplanen, for oppretting av ny grunneiendom fra gnr. 145, bnr. 7, til bygget boligtomt. Saken ble behandlet administrativt i Osterøy kommune, og følgende vedtak ble fattet:

*"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."*

### **Klagerett:**

Vedtaket er et enkeltvedtak etter reglene i lov om offentlig forvaltning (fvl). I klagen skal det gå fram hva som blir påklaget i vedtaket, og hvilke endringer en ønsker. Klagen skal begrunnes.

### **Klage:**

Tiltakshaver Kjell og Grete Reigstad har engasjert Asplan Viak AS for å utforme klage på overstående vedtak, mottatt i brev datert 07.02.2020.

Tiltakshaver ønsker å klage på at det ikke ble gitt dispensasjon fra arealdelen i kommuneplanen til oppretting av ny grunneiendom på gnr. 145 bnr. 7. Videre ønsker tiltakshaver å komme med en utvidet begrunnelse av dispensasjonssøknaden, utover tidligere begrunnelse der det kun ble vist til Fylkesmannen sitt vedtak etter jordlova §§ 9 og 12.

### **Planstatus:**

Eiendommen ligger i et uregulert område innenfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF område. Det er ikke kommet inn merknader fra naboer.

### **Begrunnelse for dispensasjon:**

Det er to vilkår som må være oppfylt for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2, andre ledd:

*«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»*

### Vesentlig tilsidesettelse

Hensynet bak LNF-formålet er i hovedsak å verne om samfunnsinteresser knyttet til landbruk, natur og friluftsliv. Det er bl.a. ønskelig å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og annen grønnstruktur.

Vi mener at hensynet bak LNF-formålet ikke blir tilsidesatt i denne saken. Fradelingen vil ha minimale driftsmessige eller miljømessige ulemper. Tvert imot vil grøfting og etablering av en ny vei inn til eiendommen faktisk forbedre det resterende landbruksarealet mellom huset og veien. Kommunen har allerede godkjent søknad om etablering av denne veien i tillatelse datert 24.12.19.

Videre, ved dispensasjon fra planer skal det også legges særlig vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikke gis dispensasjon fra planer når en statlig eller regional styresmakt har gitt en negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2, fjerde ledd.

*I dette tilfellet har Fylkesmannen i Vestland uttalt seg positivt til deling av eiendommen, og har i medhold av jordlova §§ 9 og 12, og etter fullmakt fra Fylkesmannen, gitt Grete og Kjell Reigstad tillatelse til fradeling av en ca. 950 m stor tomt med påstående bolighus fra gnr. 145 bnr. 7 i Osterøy.*

*Tillatelsen er godt begrunnet og peker bl.a. på:*

- Omdisponeringen vil ha minimale driftsmessige ulemper
- Omdisponeringen vil ikke føre til at det oppstår miljømessige ulemper for landbruket i området
- Omdisponeringen vil ha liten innvirkning på kulturlandskapet

*Fylkesmannen skriver videre at: «Om det vert oppført ein garasje og bygt ein tilkomstveg til denne, kan vanskeleg tenkjast å føre til auka risiko for arealbrukskonflikter mellom landbruk og andre interesser i dette området med fleire andre frådelte bustadhus.»*

Fylkesmannen i Vestland har altså vurdert at landbruksjorden kan omdisponeres og at eiendommen kan fradeles. En fradeling vil altså ikke fragmentere landbruksområdet, eller føre til uheldig omdisponering av landbruksjord. Som nevnt tidligere vil tiltaket t.o.m. kunne forbedre tilgjengelig areal for landbrukstiltak. Hensynet bak landbruksformålet er dermed ikke vesentlig tilsidesatt.

### *Dispensasjon fra arealplan*

Kommunen viser til departementets uttale i Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242, der avvik fra arealplan omtales. Her vil vi påpeke at denne fradelingen gjelder en allerede eksisterende boligtomt. Det er ikke snakk om utvikling av et stort landbruksområde til en annen type arealbruk, som f.eks. utvikling av et større boligområde. Dersom det hadde vært snakk om en stor omdisponering av jordbruksareal til boligtomter ser vi kommunens behov for en større prosess med en overordnet plan eller reguleringsplan. I dette tilfelle kan vi ikke se at en fradeling av et lite areal med en eksisterende bolig undergraver kommuneplanen som informasjons- og beslutningsgrunnlag, eller tilhørende medvirkningsprosesser. Ingen av naboene har motsatt seg fradelingen, og saken har også vært til vurdering hos Fylkesmannen, med et positivt vedtak.

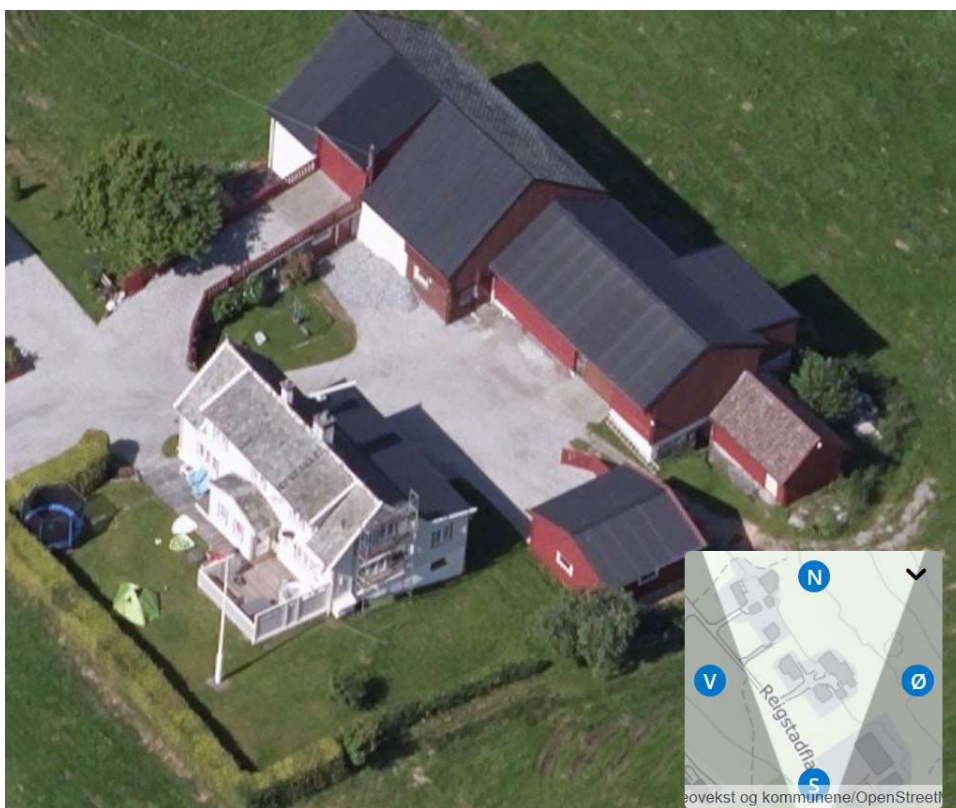
Videre eksisterer det allerede en fragmentert eiendomsstruktur i området, der flere tomter i nabolaget har blitt fradelt som boligtomter.

### *Våningshuset*

Rådmannen legger videre til grunn at søknad om deling av grunneiendommen gjelder eksisterende våningshus på gnr. 145, bnr. 7, og viser til vedtak i Osterøy bygningsråd av 17.12.1981 saknr. 336/81.

Huset ble bygget som kårhus, eller hus nr. 2 på gården, men når dagens eiere tok over gårdsdriften valgte de å fortsette å bo her (dette var hjemmet deres) istedenfor å flytte inn i det originale kårhuset. Så selv om bygget skulle tjene som nytt våningshus den gang det ble oppført for nesten 30 år siden, så har tidene forandret seg, og det er ikke lenger formålstjenlig at huset videreføres som gårdens våningshus.

Det gamle våningshuset vil, etter fradeling, forbli på landbrukseiendommen og gjenoppta sin tidligere rolle som våningshus for bruket. Dette huset (gamlehuset) vil altså tilfredsstillende krav til funksjonelt våningshus på gården, noe også Fylkesmannen i Vestland påpeker i sin uttale, s.6: *«Ressursgrunnlaget på gnr. 145 bnr. 7 er så avgrensa at vi, til liks med kommunen, greitt kan slå fast at eigedomen ikkje har behov for meir enn ein bustad/eit bustadhus. I så måte ser vi ikkje nokon grunn til å trekke søkjarane si positive vurdering av «gamlehuset» sin kvalitet i tvil.»*



Bilde av «gamlehuset», det originale våningshuset (Kilde: 1881.no).

Videre vil ikke fradelingen føre til at den eksisterende boligen (bolig nr.2 på gården) vil være til ulemper for landbruksdrift eller annen næring på landbruksarealet. Det vil heller ikke føre til økt trafikk gjennom gårdstunet.

#### Overvekt av fordeler

En fradeling her vil kunne sikre videre bosetting i området, noe som har en positiv samfunnsmessig nytte. Videre vil det sikre at landbruksarealet kan ivaretas for framtidig bruk ved at nye eiere, men ny energi og giv, kan komme inn og drifte gården.

I vurderingen av fordeler og ulemper mener vi at det bør legges vekt på at dette gjelder en bebyggt tomt i utkanten av landbrukseiendommen, og at det ikke endrer bruken av arealet. Det er altså ikke snakk om ny bruk av området. Det jordbruksarealet som blir omdisponert er marginalt (0,5 daa). Vi

mener dermed at vilkårene for å gi dispensasjon fra LNF-formålet er oppfylt at det kan dispenseres fra overordnet plan.

Det er klart at en fradelt tomt/bolig vil kunne omsettes fritt i framtiden, men området er preget av landbruksdrift (hovedsakelig grasproduksjon), og en potensiell framtidig kjøper vil nok være bevisst på husets/tomtens beliggenhet, samt eventuelle positive og negative sider ved denne.

Vi viser også til at § 19-2, tredje ledd åpner for at det i saker hvor det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn, kan dette tillegges vekt. Dagens eiere har ikke mulighet til å drive gården videre, samt at kontrakt for jordleie går ut i 2022, og vil ikke bli fornyet. Dagens eiere ønsker derfor å sikre videre drift av landbrukseiendommen ved salg, samt selv fortsette å bo i eget hus som allerede er tilpasset deres behov med tanke på helse og framtidig alderdom. Etter vår vurdering bør dette hensyntas i denne saken, spesielt med bakgrunn i at det vil sikre videre bosetting. Vedtaket fra Fylkesmannen i Vestland vektlegger også dette i sin vurdering:

*2. avsnitt s.5: «Av søknaden og klaga går det fram at Kjell Reigstad har fått ei helseplage som på sikt vil medføre rørslehemningar. I dag bur han og kona i eit hus der alle funksjonar er samla på eitt plan, og som difor vil vere godt eigna for han i tida framover. Skulle dei få halde fram som eigarar av huset, vil det vere ein subjektiv fordel. Den har likevel også ei samfunnsmessig side, ved at det berre trengst moderat tilrettelegging og tilpassing for å kunne skape godt fungerande omgjevnader for ein som har fått slike helseplager som det her er tale om, og som kan setje han i stand til å bu der også i tida framover. Etter vår meining har ein her å gjere med eit moment av samfunnsmessig karakter.»*

*Siste avsnitt s.5: «Etter vårt syn er det likevel snakk om mindre ulemper, som alt i alt vert vegne opp av dei samfunnsmessige fordelane ei fradeling vil gje. Dette vert styrka av at der i tillegg ligg føre personlege fordelar, som ikkje i særleg grad er av tradisjonell privatøkonomisk art.»*

Tiltaket har altså vært vurdert positivt av annen myndighet (jordlovmyndighet, vegmyndighet), jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2, og deres vurdering av samlede konsekvenser var positiv til fradeling. Fylkesmannen i Vestland sin uttalelse bør tillegges særlig vekt for at det gis dispensasjon i denne saken.

#### Vurdering etter naturmangfoldloven

Vi har også har vurdert prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven, samt sjekket det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no). Det er ikke funnet noe rødlistet naturtyper eller dyrearter i det aktuelle området, eller på eiendommen. Vi kan ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med naturmangfoldloven.

Basert på overstående begrunnelse, bør delingssøknaden imøtekommes.

Med vennlig hilsen

Asplan Viak AS

*På vegne av tiltakshaver Kjell og Grete Reigstad*

**Karen Tvedt**

Arealplanlegger

T: 41367696 | 417 99 417

E: [karen.tvedt@asplanviak.no](mailto:karen.tvedt@asplanviak.no)