

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
078/20	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	21.10.2020

Saksbehandlar	ArkivsakID
Torbjørn Helgeland	20/2270

119/5 Birkeland Søknad om dispensasjon til deling av grunneigedom

Vedlegg:

119-5 Birkeland - Søknad om dispensasjon

119/-5 - Svar på søknad om deling av grunneigedom. Handsaming etter jordlova §§12 og 9.

Kart 1:1000 og 1:5000

119/5 Kommuneplan 1:1000

119/5 Kommuneplan 1:5000

119/5 Ortofoto 1:1000

119/5 Ortofoto 1:5000

119/5 - Birkeland - Vedrørende søknad om omdisponering, dispensasjon og deling

Tilleggsmerknad - Datert 16.10.2020

Merknad til søknad om fradeling av parsell fra gnr. 119 bnr. 5 i Osterøy kommune

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a til oppretting av ny bustadtomt frå gnr. 119 bnr. 5, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på fylgjande vilkår:

- Maksimum storleik på ny tomt skal vere 1300 m².
- Arealet er bygd og inneheld ein bustad med bygningsnummer 19246663 og garasje med bygningsnummer 19246671.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

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

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 078/20

PL - behandling:

Utvalsleiar viste til epost datert 16.10.20 frå adv. Lothe der det vert teke opp mogleg ugildskap for Alf T. Mortensen, FRP. M.a. vert det vist til mogleg deltaking i sakshandsaminga, nært venskap med tiltakshavarane og deira familie og tilknytning til same menigheit.

Utvalsleiar viste til handsaming av spørsmål om ugildskap for Alf T. Mortensen, FRP, i sak 079/20, og

at utvalet då avgjorde spørsmålet også for sak 078/20, då begge sakene gjeld same eigedom og same partar. Utvalet gjorde då slikt vedtak:

AVRØYSTING -gildskap

sakene 078 og 079/20

Alf T. Mortensen, FRP, vart kjend gild - samrøystes (1H,1AP,1SP,1FRP,1KRF)

Grunngjeving: Utvalet finn ikkje at det ligg føre grunnlag for å kjenna Alf T. Mortensen ugild etter fvl. § 6, 1. ledd, og heller ikkje etter 2. ledd ... *likeså er han ugild når andre særegne forhold forligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet; blant annet skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til. Det skal også legges vekt om ugildshetsinnsigelse er reist av en part.*

Utvalet fann basert på opplysningar gitt i møtet at det ikkje er påvist at det ligg føre "særegne forhold" etter 2. ledd som er eigna til "å svekka tilliten til hans upartiskhet", og vidare at han har tilbakevist at han har ei "nær personlig tilknytning til" ein part i saka. Utvalet si vurdering er difor at Alf T. Mortensen må kjennast gild i saka.

Aksel Mjøs, H, gjorde slikt framlegg om tillegg til framlegg til vedtak: "Dispensasjon vert gjeve under føresetnad av at vedtaket i klagesaka på jordlovsvedtaket, handsama i sak 79/20 i dette møtet, vert oppretthalde av fylkesmannen."

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - samrøystes vedteke (1H,1AP,1SP,1FRP,1KRF)

Tilleggsframlegg - samrøystes vedteke (1H,1AP,1SP,1FRP,1KRF)

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a til oppretting av ny bustadtomt frå gnr. 119 bnr. 5, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på fylgjande vilkår:

- **Maksimum storleik på ny tomt skal vere 1300 m².**
- **Arealet er bygd og inneheld ein bustad med bygningsnummer 19246663 og garasje med bygningsnummer 19246671.**

Dispensasjon vert gjeve under føresetnad av at vedtaket i klagesaka på jordlovsvedtaket, handsama i sak 79/20 i dette møtet, vert oppretthalde av fylkesmannen.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

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

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 regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysninger

Eigedom: gnr. 119 bnr. 5, Birkeland.

Tiltakshavar: Lars Olav Birkeland og Reidun Birkeland

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om frådeling av 1,3 daa bustadtomt med påståande bustad og garasje.

Nabovarsel

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

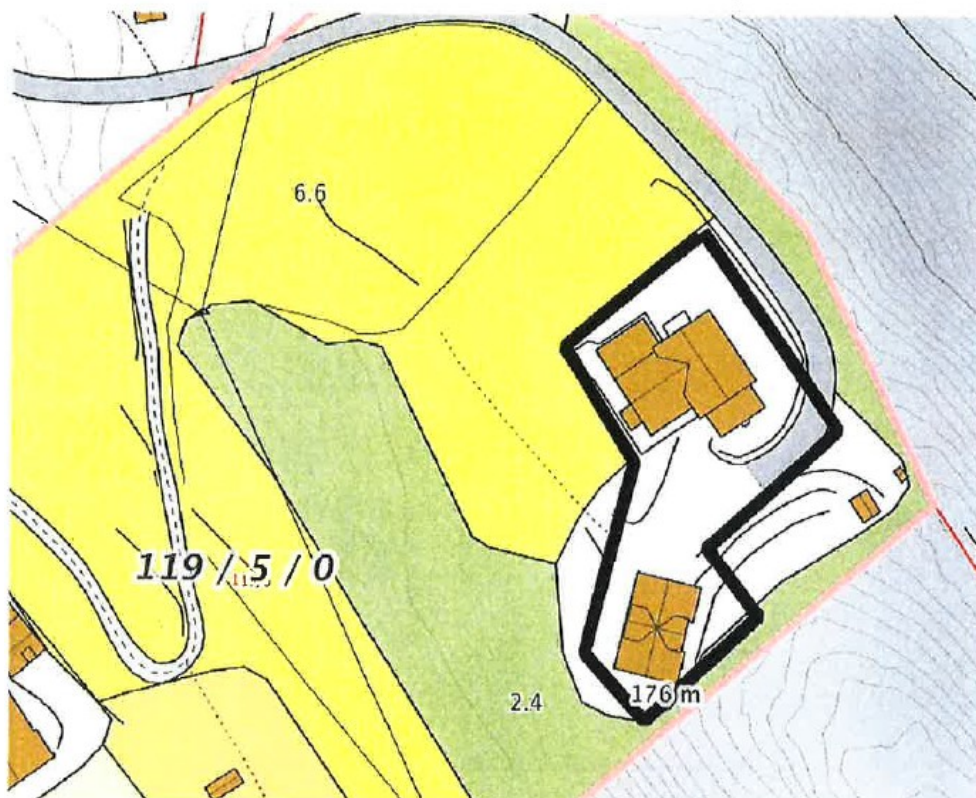
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

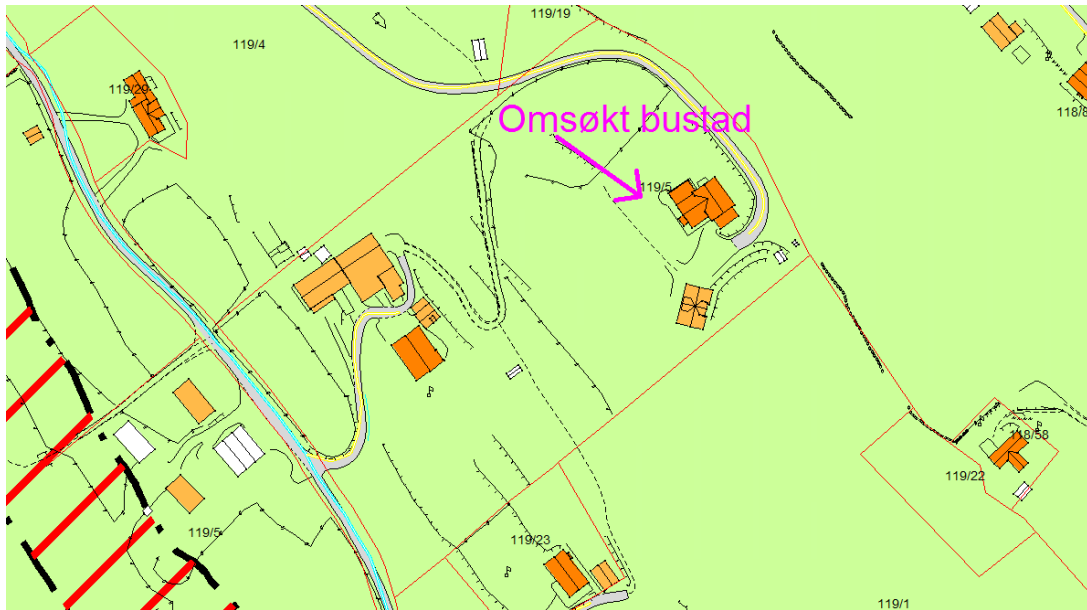
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område .

Kart/Foto

Situasjonsplan:



Kommuneplan



Ortofoto



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplan.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at parsellen er bebygd med bustad og garasje, og arealutnyttinga ikkje vert endra.

Det vert mellom anna synt til at det i samband med generasjonsskifte og ynskje om å kunna selja garden utan at denne bustaden også må seljast. Det er synt til at det andre stader i kommunen er opna for spreidd bustadbygging. Bustaden er ikkje ein del av gardstunet.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Jordlova

Det er gjeve løyve til omdisponering og frådelling av inntil 1,3 daa etter jordlova, jf. vedtak datert 09.07.2020 i sak 20/706.

Vurdering

Rådmannen legg til grunn at motteke kartutsnitt syner eit areal på 1,3 daa og at delingssøknad difor gjeld dette arealet.

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 føreseigna 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 å gje dispensasjon til frådelling av hus nummer 2, dersom det ikkje er naudsynt for drifta på garden å ha 2 bustadhus på garden.

Det er i dispensasjonssøknaden mellom anna synt til at det andre stader i kommunen er opna for spreidd bustadbygging i LNF-område.

Rådmannen syner til gjeldande plankart til arealdelen i kommuneplanen, og vurderer at arealet det er søkt om ligg i LNF-område, og ikkje i LNF-område der spreidd bustadbygging er tillate. Det kan difor ikkje leggjast vekt på denne delen av grunngjevinga i søknaden.

Rådmannen legg til grunn at det er gjeve løyve til omdisponering og frådelling av arealet etter jordlova. Rådmannen vurderer at dette er eit moment som fører til at det kan leggjast mindre vekt på jordvernomsyna.

Rådmannen legg til grunn at det allereie står ein einebustad på arealet, og vurderer at bruken av arealet berre i mindre grad vert endra.

Rådmannen legg vidare vekt på at einebustaden ikkje ligg i tunet på garden, og at tilkome til bustaden ikkje går gjennom andre tun.

Ulemper ved å gje dispensasjon vil mellom anna vere at det i strid med arealdelen i kommuneplanen vert oppretta ny bustadeigedom i LNF-område. Det vil dermed vere krav om nye

dispensasjonssøknader ved eventuelle nye tiltak.

Fordelar med å gje dispensasjon er at noverande eigar av bustaden kan halda fram med å bu i einebustaden og slepp å selja huset sjølv om gardsbruket vert selt.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at det gjeld bygd areal og forvaltningspraksis i kommunen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå pbl. §§ 11-6 og 11-7, 5. ledd, bokstav a er oppfylt.

Økonomi

Rådmannen legg til grunn at det gjeld eit areal med eksisterande einebustad og vurderer at det dermed ikkje vil verte auka utgifter til skyss ved frådelling av bustadhuset.

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 oppretting av ny bustadtomt frå gnr. 119, bnr. 5. Arealet er bygd med einebustad og garasje, og maksimum storleik på ny eigedom skal vere 1300 m².

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/osteroy/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2020002270&